Gemeinde Großenbrode

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

für das Gebiet:

„Anklamer Allee, südlich der Bahnlinie“

März 2018

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Oldenburg in Holstein

Inhalt

1.0 Allgemeine Grundlagen 3
1.1 Rechtsgrundlagen / Rechtsverfahren / Planunterlage / Planverfasser 3
1.2 Planverfahren nach § 13a BauGB 3
1.3 Lage des Plangebietes und Bestand 4
2.0 Planungserfordernis und Planungsziel 4
3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung 5
4.0 Darlegung der Planung 7
4.1 Art der baulichen Nutzung 7
4.2 Maß der baulichen Nutzung 7
4.3 Bauweise 8
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen 8
4.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung 8
4.6 Ver- und Entsorgung 8
4.7 Verkehr 9
4.8 Grünordnung 9
5. Hochwasserschutz 10
6. Schallschutz 10
7. Umweltbelange 10
8. Hinweise 11

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Rechtsverfahren / Planunterlage / Planverfasser

Rechtsgrundlagen

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Großenbrode den Beschluss gefasst, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet "Anklamer Allee, südlich der Bahnlinie" aufzustellen.

Der Bebauungsplan-Änderung liegen zugrunde:

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

in den jeweils gültigen Fassungen 2017.

Planunterlage

Als Planunterlage dient eine aktuelle Katatsterpläne mit dem Flurstücks- und Gebäudebestand.

Planverfasser

Mit der Ausarbeitung der Planung ist das Büro Architektur + Stadtplanung Stadtplanungsbüro Beims, Oldenburg in Holstein, beauftragt worden.

1.2 Planverfahren nach § 13a BauGB

Da es sich bei der Planung um eine Innenentwicklung handelt, wurde zunächst geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

Voraussetzungen dafür sind in diesem Fall, dass

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche festgesetzt werden,
- keine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von gemeinschaftlicher Bedeutung (insb. EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) bestehen.

Maßnahme der Innenentwicklung / Wiedernutzbarmachung

Der Bebauungsplan dient der Bebauung von Lückenbereichen. Das Vorhaben stellt insofern eine Maßnahme im Rahmen der Innenentwicklung in einem bereits erschlossenen, bebauten Bereich dar.

Zulässige Grundfläche

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann eine Grundfläche von deutlich unter 20.000 qm erreicht werden.

Kumulierungsregelung

Gegen die Kumulierungsregelung des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB wird nicht verstoßen. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass ein Plangebiet in mehrere Einzelgebiete aufgeteilt wird, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, um damit ein „Normalverfahren“ zu umgehen.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (hier: Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete) vorliegen. Dieses kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung bzw. Sensibilität hinsichtlich von Natura 2000-Gebieten.

Ergebnis

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

1.3 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt am westlichen Ende des Wohngebietes an der Anklamer Allee und umfasst die letzten Wohngrundstücke vor der Bahnlinie.

4 von 5 Flurstücken sind bereits mit einer Wohnbebauung in eingeschossiger Einzel- und Doppelhausweise bebaut.

Die Hauptverkehrserschließung erfolgt über die Anklamer Allee. Die bebauten Flurstücke 52/20, 52/21 und 52/23 sind über einen Stichweg (Flurstück 52/22) mit der Anklamer Allee verbunden. Die Flurstücke 52/ 90 und 52/91 sind ebenfalls über einen Stichweg (Flurstück 308) an Anklamer Allee angebunden.

Das Gebiet gilt i. S. der technischen Infrastruktur als erschlossen.

Auf dem Flurstück 52/77 befindet sich ein Lagergebäude, welches als solches auch genutzt wird. Es genießt Bestandsschutz im bauordnungsrechtlich zugelassenen Rahmen.

2.0 Planungserfordernis und Planungsziel

Es hat sich herausgestellt, dass die Wohnbebauung auf dem Flurstück 52/91 zwar bauordnungsrechtlich genehmigt ist, sich die Bebauung jedoch nicht aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan (B-Plan) „entwickelt“, da dieser eine Grünfläche ausweist.

Darüber hinaus geht die bestehende Bebauung nicht mit der im rechtsgültigen B-Plan ausgewiesenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,25 konform, so dass hier eine „Bereinigung“ geboten ist, um der bestehenden Bebauungsstruktur – auch entsprechend den vorhandenen benachbarten Strukturen - gerecht zu werden.

Zudem soll das Flurstück 52/90 für eine Wohnbebauung vorgesehen werden. Auch hier weist der rechtsgültige B-Plan eine Grünfläche aus, die jedoch nur noch als Baulücke im Siedlungscharakter wahrgenommen wird und keinerlei grüngliedernde Funktion i. S. der Ortsentwicklung/-gestaltung übernimmt.

Folgende Planungsziele werden im Rahmen der vorliegenden Planung verfolgt:

- Ausweisung eines Wohngebietes auf bis dato ausgewiesenen Grünflächen
- Anpassung der Festsetzungen des rechtsgültigen B-Planes an die tatsächlich vorherrschende und benachbarte Bebauungsstruktur

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010) und dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II.

Hinsichtlich der Wohnbauentwicklung ist die Gemeinde Großenbrode an die raumordnerischen Vorgaben der überörtlichen Planung gebunden.

Die Gemeinde hat im April 2014 eine Innenentwicklungsuntersuchung im Zusammenhang mit der Wohnungsentwicklung abgeschlossen. Demnach ist bis 2025 theoretisch noch die Schaffung von 28 Wohnungen (ohne Ferienwohnungen) möglich, die über Lückenbebauung oder in Satzungsgebieten in Großenbrode umgesetzt werden können.

Tabelle: Entwicklungspotenzial auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes (LEP) bis 2025

Vorhandene Wohnungen am 31.12.2009 gem. Statistikamt Nord	1.795	
Abzüglich Anteil Ferienwohnungen gem. Recherche Amt/Gemeinde Oktober 2014	529	
Berechnungsgrundlage für die Innenentwicklungsuntersuchung (Dauerwohnungen / keine Ferienwohnungen)		1.266
LEP: Entwicklung bis zu 10 % der vorhandenen Wohneinheiten (Stand 31.12.2009) / möglich sind bis 2025		127
Baufertigstellungen nach dem 31.12.2009 bis 2012 gem. Statistikamt Nord	100	
Baufertigstellungen 2013 bis April 2015 gem. Recherche Amt/Gemeinde	46	
Von den Baufertigstellungen abzüglich Ferienwohnungen (Annahme 1/3 der Fertigstellungen 2010 bis 2015)	47	
Baufertigstellungen bis April 2015		99
Mögliches Innenentwicklungspotenzial		**28**

Die möglichen Wohnungen im Plangebiet fallen nach deren Baufertigstellung mit in das Entwicklungspotenzial bis 2025.

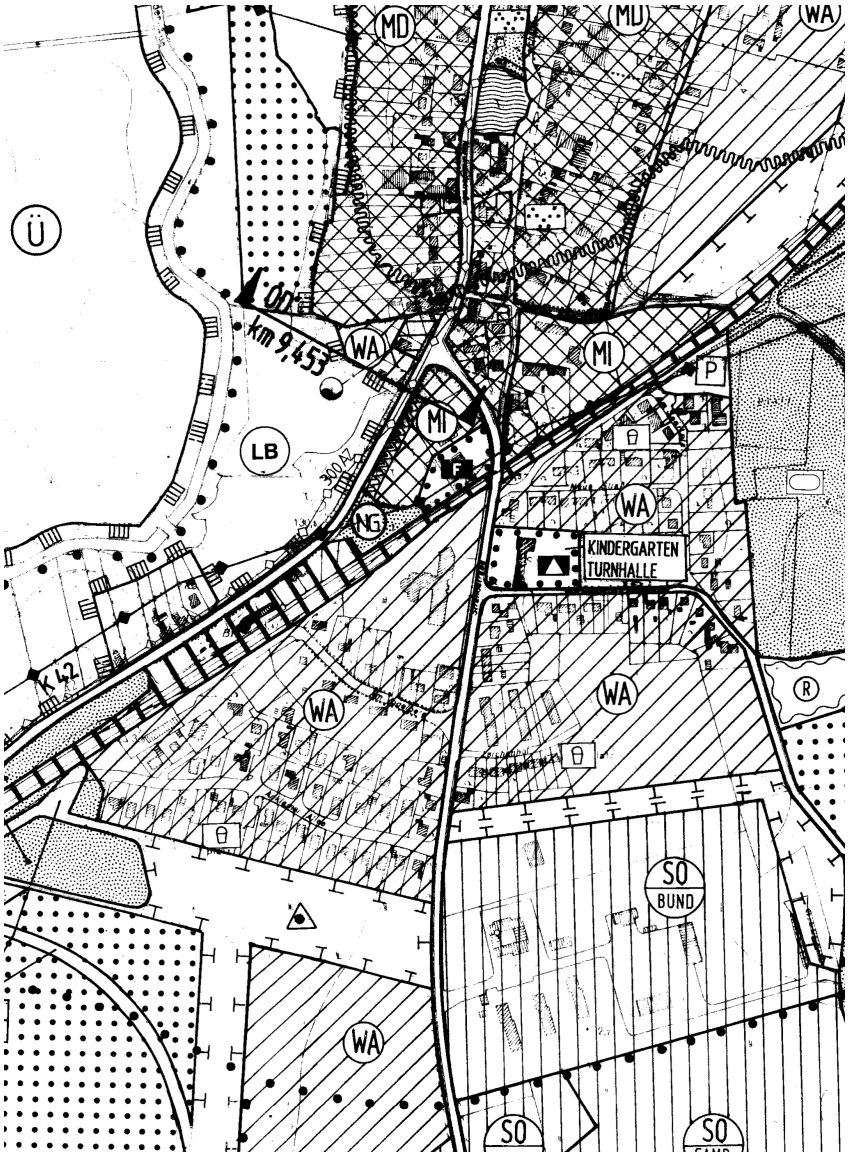
Die Gemeinde beabsichtigt aktuell die Erbeitung einer Wohnraumanalyse, da sich die Situation seit 2014 deutlich fortentwickelt hat und ein stetiger Bedarf nach Wohnbaugrundstücken

in Großenbrode zu verzeichnen ist. Auch dabei werden die möglichen Wohnungen im Plangebiet zu berücksichtigen sein.

Örtliche Planung

Die Gemeinde ist bestrebt, die Innenentwicklung zu befördern und eine konsequente Baulückenschließung und Arrondierung vorhandener, erschlossener Wohngebietsstandorte vorzunehmen. In diesem Kontext steht auch die vorliegende Planung, trägt sie doch zur Lückenschließung bei.

Die Planung entwickelt sich darüber hinaus aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der ein Allgemeines Wohngebiet darstellt.



Auszug aus dem wirksamen Fächennutzungsplan der Gemeinde Großenbrode

4.0 Darlegung der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

In Anbetracht der gegenwärtigen Nutzung und in Ergänzung dieser soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Bis auf die Flurstücke 52/90 und 52/91 weist der rechtsgültige B-Plan bereits eine Allgemeines Wohngebiet aus.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO (hier: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Diese Nutzungen korrespondieren nicht mit der, vom Ort gesehen aus, rückwärtigen Lage des Plangebietes und dessen Umgebung. Die ausgeschlossenen Nutzungen befinden sich tlw. bereits an anderer Stelle des Gemeindegebietes und finden dort strukturell bessere Einbindungs- und Verknüpfungsmöglichkeiten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

In dem rechtsgültigen B-Plan ist eine **Geschossflächenzahl** (GFZ) von 0,25 ausgewiesen. Im dirkekt benachbarten Bereich der Wohnsiedlung gilt eine festegestzte **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,25. Es ist kein städtebaulicher Grund erkennbar, um eine derartige Abstufung des Maßes der baulichen Nutzung vornehmen zu müssen, zumal im nordwestlichen Bereich keine freie Landschaft angrenzt, die bspw. eine Abstufung der Bebauungsdichte begründen würde.

Die ausgewiesene GFZ von 0,25 geht zudem nicht mit der bereits bestehenden Bebauung konform. Darüber hinaus sind im Rahmen der GRZ-Berechnung auch die direkt an das Hauptgebäude angebauten Terrassen einzurechnen. Insofern wird nunmehr eine GRZ von 0,25 festgesetzt, zuzüglich der 50 v.H.-Überschreitungsregelung für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nach § 19 (4) BauNVO. Damit wird den Bedürfnissen und Anforderungen an neuzeitliche Wohngrundstücke Rechnung getragen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 sieht die Überplanung von Flurstücksteilen der Flurstücke 52/90 und 52/91 i. S. v. Baugrundstücken vor, auf denen eine Wohnbebauung bereits realisiert (Flurstück 52/91 tlw.) bzw. vorgesehen (Flurstück 52/90 tlw.) ist. Die GRZ-Berechnung ist insofern nur auf diese Wohngebietsteile anzuwenden. Die getroffene Abgrenzung resultiert aus dem aktuellen Katasterplan, der eine nutzungsorientierte Trennlinie darstellt. Für die verbleibenden Flurstücksteile in Richtung der Straße Am Vogelberg gelten somit die Festsetzungen des Ursprungsplanes fort. Hier ist eine Fläche für Aufschüttungen / Immissionsschutzwall und ein Immissionsschutzstreifen auf einer Grünfläche festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die mögliche Höhenentwicklung der zulässigen Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Vollgeschossigkeit bestimmt. Es ist – auf Basis des bis dato gültigen Bebauungsplanes - ein Vollgeschoss zulässig, das zudem mit der Umgebungsstruktur korrespondiert.

Unter Berücksichtigung eines Sattel- oder Walmdaches mit einer Dachneigung bis zu höchstens 48° sind Gebäude möglich, die über ein Erd- und ein Dachgeschoss verfügen. So genannte Staffelgeschosse wären ebenfalls möglich, wenn z. B. die Dachneigung von mindestens 28° eingehalten wird.

4.3 Bauweise

Für das Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, so dass § 22 Abs. 2 BauNVO Anwendung findet.

In Anbetracht der bestehenden Bebauungsstruktur im Plangebiet wird die Zulässigkeit auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Hausgruppen (so genannte Reihenhäuser) würden den vorgeprägten Rahmen des Plan- und Umgebungsgebietes übersteigen und sind deshalb nicht zulässig.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

In dem Wohngebiet wird die Lage von Nebenanlagen/-einrichtungen – auf Basis des bis dato gültigen Bebauungsplanes - eingeschränkt. Auf den Baugrundstücken sind sie nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, mit Ausnahme von:

- Sicht- und Windschutzmauern mit einer Länge von höchstens 6,00 m und einer Höhe von höchstens 2,00 m
- Pergolen
- Abstellräume mit einer Nutzfläche von höchstens 15 qm

Mit den einschränkenden Festsetzungen soll einer allzu ausufernden Entwicklung von Nebenanlagen in den Rand-/ Nachbargrenzbereich von Baugrundstücken entgegengewirkt werden.

4.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Es werden gestaltungsbezogene Bestimmungen zu Dachhauptflächen, zu Fassadenoberflächen, zu Gebäudesockeln und zu Grundstückseinfriedungen getroffen. Diese basieren auf dem bis dato gültigen Bebauungsplan und ermöglichen einen homogen wirkenden Siedlungscharakter, so wie er bereits gewachsen ist.

Der bis dato gültige Bebauungsplan lässt im Übrigen eine Dachneigung von 38° zu, lässt aber auch Ausnahmen bis 10° zu. Hier setzt die aktuelle Festsetzung an, die von vorne herein die 10°-Abweichung für allgemein zulässig erklärt.

4.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

Die künftige Ver- und Entsorgung des noch zu bebauuenden Grundstücks wird über den Anschluss an bestehende Einrichtungen, durch Maßnahmen und über Netze der Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke sichergestellt.

Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsbetriebe.

In dem Planbereich verlaufen 2 Abwasserdruckrohrleitungen des Zweckverbands Ostholstein. Diese sind beim baulichen Vollzug der Planung zu berücksichtigen. Die Leitungslagen sind - vorab einer Bebauung - mit dem ZVO abzustimmen. Dies gilt insbesondere auch für die technischen Details bei einer Anpassung / Umverlegung. Die Leitungstrassen sind letztendlich seitens des Ver- und Entsorgungsträgers dinglich abzusichern.

Das anfallende, unschädliche Niederschlagswasser soll, wenn möglich, auf der Basis geltender Regelungen versickern. Wenn eine „Rückhaltung“ zwecks verminderter Abgabe in den Boden notwendig wird, können technische Vorkehrungen zur Rückhaltung sinnvoll und

auf den Baugrundstücken umgesetzt werden. Dies ist im Rahmen des konkreten Vollzugs des Bebauungsplanes bzw. der Hochbauplanung zu definieren. Hier gibt es eine Reihe von Möglichkeiten, wie Teiche und Mulden, die Sammlung in Behältern, Dachbegrünung von Nebengebäuden-/anlagen etc.

Die Löschwasserversorgung wird als hoheitliche Aufgabe mit einer Kapazität von mindestens 48 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt. Löschwasser wird seitens des ZVO gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008, zur Verfügung gestellt. Die Grundversorgung wird über Hydranten gewährleistet. Ggf. bedarf es der Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen. Hierfür können u. a. Zisternen oder Bohrbrunnen dienen.

Die Müllentsorgung erfolgt über die Straße Anklamer Allee. Die Kunden in rückliegenden Bereichen der Anklamer Allee müssen die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett / Gehweg) dieser Straße zur Abholung bereitzustellen.

4.7 Verkehr

Straßenanbindung

Die Anbindung aller Baugrundstücke an die öffentliche Straße „Anklamer Allee“ ist durch den bis dato gültigen B-Plan bereits vorgegebenen und größtenteils umgesetzten Erschließungsrahmen gewährleistet. Letztendlich wird die Anbindung über Stichwege, die sich im öffentlichen Eigentum befinden, vollzogen.

Die Stichwege sind für Notdiensteinsätze nutzbar und mit einer ausreichenden Breite planerisch bestimmt bzw. bereits ausgeführt worden.

Ruhender Verkehr

Der öffentliche ruhende Verkehr kann im Straßenraum der Anklamer Allee untergebracht werden, da diese Straße über einen sehr breiten Straßenraum verfügt und das Parken am Straßenrand eine gängige Praxis darstellt.

Notwendige private Stellplätze sind vom Grundsatz her auf den Baugrundstücken unterzubringen.

4.8 Grünordnung

Die Grünstrutur im Plangebiet ist durch gestaltete Hausgärten geprägt. Lediglich das unbebaute Flurstück 52/90 ist nicht gärtnerisch gestaltet. Es war bei einer Ortsbesichtigung am 05.09.2017 als inzwischen gerodete Freifläche anzutreffen.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein bepflanzter Lärmschutzwall. Dieser grenzt das Plangebiet zur Bahnlinie hin ab und bildet eine größtenteils bewachsene Kulisse als Siedlungsabschluss. Eine Pflanzung einzelner Laubbäume auf der bahnseitigen, teilgerodeten Böschung der Lärmschutzverwallung wird seitens der Gemeinde bei den jeweiligen Grundstückseigentümern angeregt.

Zur Begrünung der Baugrundstücke ist je Baugrundstück ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Damit kann die ökologische Vielfalt im Siedlungs-/Hausgartenbereich erhöht werden.

5. Hochwasserschutz

Gem. vorliegender Stellungnahme des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark u. Meeresschutz S-H liegt das Plangebiet außerhalb eines Hochwasserrisikogebietes. Angesichts dessen, dass eine Hochwassergefährdung / Überflutung für das Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann und in Anbetracht eines besseren Hochwasserschutzes enthält die Bebauungsplan-Änderung dennoch hochwasserschützende Bestimmungen. So sind unterhalb von 2,85 m üNHN Aufenthalts- und Übernachtungsräume nicht zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bauordnungs- und küstenschutzrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

6. Schallschutz

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 sieht die Überplanung von Flurstücksteilen der Flurstücke 52/90 und 52/91 i. S. v. Baugrundstücken vor, auf denen eine Wohnbebauung bereits realisiert (Flurstück 52/91 tlw.) bzw. vorgesehen (Flurstück 52/90 tlw.) ist. Für die verbleibenden Flurstücksteile in Richtung der Straße Am Vogelberg gelten die Festsetzungen des Ursprungsplanes fort. Hier ist eine Fläche für Aufschüttungen / Immissionsschutzwall und ein Immissionsschutzstreifen auf einer Grünfläche festgesetzt. Der rd. 2,50 m hohe, aus Gründen der lärmabschirmenden Wirkung möglichst dicht an der Schallquelle errichtete Immissionsschutzwall bleibt erhalten. Er entfaltet damit auch weiterhin seine schallschützende Wirkung für die Flurstücke 52/90 und 52/91.

Die Landesregierung hat im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens für die Hinterlandanbindung der festen Fehmarnbelt-Querung die raumverträglichste Variante der geplanten Bahntrasse zwischen Lübeck und Puttgarden ermittelt. Im Entwurf ist eine Verlagerung der Bahnlinie aus dem Ort Großenbrode vorgesehen. Auf Basis dieses Entwurfes setzt die Vorhabenträgerin, die Deutsche Bahn AG, die weiteren Planungen fort. Die Gemeinde Großenbrode steht der Verlagerung positiv gegenüber. Es zeigt sich nämlich, dass die bestehenden Kurvenradien und nicht zur Verfügung stehende Flächenpotenziale im Ort Probleme bereiten. Dieses hat die Gemeinde bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2000 zum Anlass genommen und als Zielsetzung eine “Freihaltetrasse Lütjenbrode – Fehmarnsundbrücke” dargestellt. Bei einer Verlegung aus dem Ort wird sich die Lärmsituation für den Ort im Allgemeinen und für das Plangebiet im Speziellen erheblich verbessern.

Eine angeregte Ergänzung des Lärmschutzwalls bis an die nordöstliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 52/90 wird nicht berücksichtigt. Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 52/90 liegt im Wirkungsbereich des vorhandenen Walls. Aufgrund des zunehmenden Abstands des Baufeldes zur Bahnlinie bedarf es hier keines zusätzlichen Wallschutzes, zumal sich insbesondere der Aufenthaltsfreiraum auf dem Grundstück – sonnenstandsorientiert - in Richtung Süden und Westen erstrecken wird.

7. Umweltbelange

Artenschutz

Aus Sicht des Artenschutzes sind keine Auswirkungen zu erwarten, da die Planung bebaute Grundstücke umfasst, bzw. sich in einem bereits mehrheitlich bebauten Umfeld befindet. Es bestehen zudem unmittelbar angrenzend hochwertige Areale / Quartiere in benachbarte Gehölz- und Freiflächenstrukturen (hier: bepflanzter Lärmschutzwall und Gleisrandbereiche).

Die faunistische Artenvielfalt kann darüber hinaus in strukturreichen Hausgärten als hochwertig angesehen werden. Dies wird durch Festsetzung, dass je Baugrundstück ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen ist, noch unterstützt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig ist.

Vorsorgender Bodenschutz

Die folgenden Hinweise betreffen den Vollzug der Planung, insbesondere im Bereich des noch zu bebauuenden Grundstücks:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es in der Bauphase zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.

Landschaftsbild

Durch die mögliche Neubebauung wird das Landschaftsbild nicht beeinflusst. Es handelt sich letztendlich um eine Lückenbebauung in einem anthropogen beeinflussten Siedlungsbereich.

Der Erhalt von Großgrünstrukturen entlang der Bahnlinie (bewachsener Lärmschutzwall) bietet zudem eine Minimierung der Wahrnehmung des Siedlungsbereiches.

Flächenverbrauch/-ausdehnung

Eine Verknappung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen erfolgt nicht.

Klima

Besondere klimarelevante Vorgaben bestehen nicht. Die zulässige Versiegelung führt auch nicht zu erheblichen kleinklimatischen Veränderungen.

Altlasten und Altablagerungen

Es sind keine Alstlasten und Altablagerungen bekannt.

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

8. Hinweise

8.1 Es sind zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Darüber hinaus gilt aber § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin

oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8.2 Die Gemeinde Großenbrode liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Zufallsfunde von Munition, welche aufgrund der unmittelbaren Nähe zur ehemaligen Marineküstendienstschule nicht gänzlich auszuschließen sind, müssen unverzüglich der Polizei gemeldet werden.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Großenbrode am 21.03.2018 gebilligt.

Großenbrode, 20.08.2018 Siegel gez. J. Reise
(Bürgermeister)