Gemeinde Großenbrode
10. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26

Für das Gebiet: „Ehemalige Marineküstendienstschule Großenbrode Kai“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Die 10. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde am 09.12.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde am 23.03.2021 abschließend gebilligt. Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist am 31.07.2021 in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung der 10. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurden die Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Für die in Kraft getretene 10. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

Planungsanlass / Planungsziel

In Folge der zivilen Umnutzung der ehemaligen Marineküstendienstschule sind an dem Standort eine Vielzahl von touristischen und maritimen Nutzungen etabliert worden. Der Standort hat sich mittlerweile zu einem sehr bedeutenden Ortsteil im Siedlungs- und Nutzungsgefüge der Gemeinde Großenbrode entwickelt. Im Rahmen der Standortentwicklung bzw. -sicherung ergeben sich immer wieder neue Anforderungen und Nutzungsabsichten, so dass die ursprüngliche Planung mehrmalig überprüft und entsprechend geändert wurde bzw. nunmehr erneut zu einer Änderung und Ergänzung geführt hat.

Das planerische Konzept sieht insbesondere eine Erweiterung der vorhandenen Hafenanlage für Sportboote und die Hinzunahme von Bereichen vor, in denen schwimmende Häuser als Ferienhäuser etabliert werden können.

Für das Plangebiet wurden folgende Planungsziele definiert:

- Ausweisung einer bestehenden Wasserfläche i. S. eines Sportboothafens nebst Erweiterung dieser für diesen Zweck
- Etablierung von schwimmende Häusern als Ferienhäuser
- Überplanung des landseitigen Bereiches zwecks Unterbringung von erforderlichen Stellplätzen sowie für die landseitige Anbindung der wasserseitigen Anlagen und Einrichtungen

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt

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

Erhebliche Beeinflussungen der Schutzgüter sind allerdings nicht zu erwarten, die nicht sogleich ausgeglichen werden können.

Die Ermittlung und Bewertung der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen des EU-Vogelschutzgebiets „Ostsee östlich Wagrien“ (1633-491) konnte erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele jedoch nicht ausschließen. Problematisch ist weniger die Hafenerweiterung an sich als die Verdopplung des Bootsbestands mit entsprechend erhöhtem Bootsbetrieb auch in den Schutzgebieten.

Tab.: Voraussichtliche, nicht erhebliche Beeinflussung der Schutzgüter

Schutzgut	Nicht erhebliche Beeinflussung
Mensch und Sachgüter	Hochwassergefährdung im wasserseitigen Hafenbereich
Boden und Mensch	ggf. auftretende Bodenveränderungen aufgrund der militärischen Vornutzung / ggf. Kampfmittelfunde
Boden und Wasser	kleinflächiger, landseitiger Eingriff in den Boden sowie baubedingte Beeinträchtigungen bei Vollzug der Planung, u. a. durch das Einbringen von Dalben und Stegen und damit verbunden der Verlust des Bodens und seiner ökologischen Funktion sowie einer Veränderung des Bodengefüges
Wasser	potentielle Veränderung der Strömungsverhältnisse im Wasser infolge neuer baulicher Anlagen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	potentielle Auswirkungen auf Seegraswiesenbestände und auf landseitig noch unbebaute Flächen
	Auswirkungen auf die Erhaltungsziele FFH-Gebiet „Küstenlandschaft vor Großenbrode und vorgelagerte Meeresbereiche“
Klima und Luft	durch die Zunahme der Liegeplätze vergrößert sich tendenziell der Schadstoffausstoß bei motorbetriebenen Booten und damit die Belastung der lufthygienischen Situation
Landschaftsbild	kleinräumig begrenzte Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Erweiterung vorhandener Anlagen, insbesondere durch das neue Element „schwimmende Häuser“

Art und Weise der Berücksichtigung:

Zwecks Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Erhaltungsziele „FFH-Gebiet“ (hier Flachwasserzonen und Seegraswiesen sowie Schweinswale) und „EU-Vogelschutzgebiet“ ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung und Artenschutzprüfung durchgeführt worden.

Im Ergebnis sind Schaden vermeidende Maßnahmen sowie Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen, so dass die Erhaltungsziele der FFH- und EU-Vogelschutzgebiete eingehalten werden können. Die Maßnahmen sind in der FFH-Verträglichkeitsprüfung und Artenschutzprüfung sowie im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbote nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Potentielle Störungen des Teillebensraums der Schweinswale werden als nicht erheblich eingestuft.

Für die Seegraswiesen ist ein adäquater Ausgleich, bspw. durch eine Neuanlage oder gezielte Vermehrung, nicht möglich. Daher wird auf eine Ersatzmaßnahme in einem terrestrischen Biotopbereich zurückgegriffen.

Für die Eingriffe in den Naturhaushalt sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich vorgesehen. Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang außerhalb des Geltungsbereiches der 10. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 26 festgelegt. Dafür wird eine Ökokontofläche in der Gemeinde Grube, ca. 10 km südlich von Großenbrode gelegen, in Anspruch genommen: Gemeinde Grube, Gemarkung Rosenhof, Flur 3, Flurstück 1 / 46, 1/32.

Die Erweiterung der Steganlagen und die neuen schwimmenden Häuser auf dem Wasser werden innerhalb eines größeren Wirkungskreises sichtbar sein. Damit verbunden ist eine zunehmende anthropogene Überformung eines naturgeprägten Landschaftsraumes und der damit verbundenen weiteren Technisierung der Landschaft. Andererseits werden diese Anlagen als typisch für diese buchtartige Erweiterung der Ostseeküste angesehen, die hier quasi selbstverständlich ihren Platz haben und nicht als gänzlich eigenständige Anlagen visuell in Erscheinung treten werden. Insofern ist die Bewertung der Veränderungen des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens besonders in diesem Punkt ambivalent bzw. nicht erheblich.

Landseitige Grünflächen und Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Sie behalten ihre Bedeutung u. a. für Flora und Fauna sowie im Rahmen der kleinräumlichen Klimasituation.

Durch die Kennzeichnung als hochwassergefährdetes Gebiet in der Bauleitplanung ist eine Zweckbindung für den vorausschauenden Hochwasserschutz gegeben.

Wenn während der Arbeiten verdächtige Funde oder auffällige Verfärbungen entdeckt werden, die Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sein könnten, ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen bei der zuständigen Behörde einzuholen.

Veränderung der Strömungsverhältnisse im Wasser sowie ein tendenziell erhöhter Schadstoffausstoß bei motorbetriebenen Booten sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen als nicht erheblich einzustufen.

Gültige Regelwerke, die den Vollzug der Bauleitplanung betreffen, wie z. B. während der Bauphase, sind einzuhalten.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 18.04.2017 bis zum 19.05.2017 durchgeführt.

Stellungnahmen

Es wurden keine Anregungen geäußert.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Der Entwurf der 10. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 26 hat in der Zeit vom 10.07.2019 bis einschließlich 12.08.2019 öffentliche ausgelegen. Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert, so dass er in der Zeit vom 24.08.2020 bis einschließlich 25.09.2020 erneut öffentlich ausgelegen hat.

Stellungnahmen

Es wurden Anregungen zu folgenden Themen geäußert:

- Verzicht eines Rettungsweges über die landseitige Grünfläche

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die vorgebrachte Anregung wurde in die Abwägung eingestellt. Das Abwägungsergebnis ist wie folgt in den Planungsprozess eingeflossen:

- Bei dem geplanten Standort für schwimmende Häuser handelt es ich um Baugebiete im bau-/planungsrechtlichen Sinne. Insofern sind hier die entsprechenden Anforderungen für Baugebiete maßgebend. Insofern ist auch der bereits vorhandene Weg in Abstimmung mit der zuständigen Behörde des Kreises als Rettungsweg erforderlich.

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

Gem. § 4 (1) BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.04.2017 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Stellungnahmen

Es wurden Anregungen zu folgenden Themen geäußert:

- Erweiterung der Liegeplatzkapazitäten
- Klassifizierung von Hausbooten / Ferienhäuser auf dem Wasser
- Naturschutz, FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet
- Ausgleichsflächenbedarf
- archäologische Hinweise
- fischereibezogene Nutzung des Großenbroder Binnensees
- Waldabstand
- Hinweis Kampfmittel

- Ver- und Entsorgung
- Küsten- und Hochwasserschutz

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die vorgebrachten Anregungen wurden in die Abwägung eingestellt. Die Abwägungsergebnisse sind wie folgt in den Planungsprozess eingeflossen:

Anregung	Berücksichtigung
Erweiterung der Liegeplatzkapazitäten	Kenntnisnahme
Klassifizierung von Hausbooten / Ferienhäuser auf dem Wasser	Kenntnisnahme
Natur- und Artenschutz, FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet	Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung und einer Artenschutzprüfung / Erstellung eines Umweltberichtes / Bestimmung von Schaden vermeidenden Maßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen
Ausgleichsflächenbedarf	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
archäologische Hinweise	Kenntnisnahme und Hinweis in der Begründung
fischereibezogene Nutzung des Großenbroder Binnensees	Kenntnisnahme
Waldabstand	Kenntnisnahme
Hinweis Kampfmittel	Kenntnisnahme und Hinweis in der Begründung
Ver- und Entsorgung	Darlegungen in der Begründung
Küsten- und Hochwasserschutz	Darlegungen in der Begründung / Darstellung des hochwassergefährdeten Gebiets

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

Gem. § 4 (2) BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.07.2019 und mit Schreiben vom 10.08.2020 erneut beteiligt worden.

Stellungnahmen

Es wurden Anregungen zu folgenden Themen geäußert:

- Überflutungsgefahr im hochwassergefährdeten Bereich und entsprechende Sicherungsmaßnahmen
- Schmutz- und Niederschlagswasser / Versickerung
- unterschiedliche Angaben zur Höhe der geplanten schwimmenden Häuser

- FFH- und Vogelschutzgebiet sowie artenschutzrechtliche Prüfung
- gesetzlich geschützte Biotope
- Eingriff / Ausgleich
- Beeinträchtigung Landschaftsbild
- Brandschutz
- Waldabstand
- archäologische Hinweise
- Hinweis Kampfmittel
- Ver- und Entsorgung
- Küsten- und Hochwasserschutz
- Bundeswasserstraße

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die vorgebrachten Anregungen wurden in die Abwägung eingestellt. Die Abwägungsergebnisse sind wie folgt in den Planungsprozess eingeflossen:

Anregung	Berücksichtigung
Überflutungsgefahr im hochwassergefährdeten Bereich und entsprechende Sicherungsmaßnahmen	Berücksichtigung auf Grundlage der Stellungnahme des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz S-H
Schmutz- und Niederschlagswasser / Versickerung	Darlegungen in der Begründung
unterschiedliche Angaben zur Höhe der geplanten schwimmenden Häuser	Klarstellung, dass die zulässige Höhe der schwimmenden Häuser mit einer Oberkante (OK) von 5,00 m über der Wasseroberfläche bestimmt ist
FFH- und Vogelschutzgebiet sowie artenschutzrechtliche Prüfung	Klarstellung in der Begründung / nachrichtliche Übernahme der Schutzgebiete
gesetzlich geschützte Biotope	Ergänzung einer Schlussfolgerung im Umweltbericht, ob mit der Planung eine erhebliche Beeinträchtigung der Seegraswiesen verbunden ist
Eingriff / Ausgleich	für den Ausgleich der Eingriffe, die durch die Planung verursacht werden, werden Ökopunkte von dem Ökokonto Grube V mit dem Geschäftszeichen Nr. 6.21-762-018-18-0001 erworben bzw. abgebucht

Beeinträchtigung Landschaftsbild	Darlegungen zum Eingriff in das Landschaftsbild in der Begründung und im Umweltbericht mit einer Wichtung der Belange zugunsten des hafentouristischen und wirtschaftlichen Nutzens der Planung
Brandschutz	Kenntnisnahme
Waldabstand	Kenntnisnahme
archäologische Hinweise	Kenntnisnahme und Hinweise in der Begründung
Hinweis Kampfmittel	Kenntnisnahme und Hinweise in der Begründung
Ver- und Entsorgung	Darlegungen in der Begründung
Küsten- und Hochwasserschutz	Darlegungen in der Begründung / Konkretisierung des hochwassergefährdeten Gebiets
Bundeswasserstraße	nachrichtliche Übernahme und Hinweise in der Begründung

6. Planungsalternativen

Die Gemeinde beschreitet mit die 10. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 den Weg der vorausschauenden Planung. Die vorhandenen Sportboothäfen im Gemeindegebiet und der Region können die stetige Nachfrage nach Liegeplätzen für Sportboote nicht vollumfänglich decken. Die Nachfrage nach Liegeplätzen für Dauer- und Gastlieger übersteigt mittlerweile deutlich das Angebot an vorhandenen Liegeplätzen, zumal die Gemeinde über einen sehr hohen „maritimen Bekanntheitsgrad“ i. V. m. mit der entsprechenden Lagegunst und Infrastruktur verfügt. Deshalb ist im Zusammenhang mit einer bereits vorhandenen Hafenanlage die Erweiterung der Liegeplatzkapazität sowie zugleich die Etablierung von schwimmenden Häusern als Ferienhäuser i. S. eines ergänzenden Angebotes geplant.

Für die geplanten Vorhaben kommen vergleichbare, ebenso geeignete Flächen nicht in Frage. Der geplante Standort ist aus folgenden Gründen prädestiniert:

- unmittelbare Anbindung an vorhandene Hafenflächen/-anlagen
- der Standort verfügt über optimale Anschlüsse an das örtliche Straßenverkehrsnetz
- das Umfeld des Plangebietes ist bereits durch Hafennutzungen geprägt

Daher wird der geplante Standort zur Realisierung der Vorhaben bevorzugt. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen die Zielsetzungen der Flächennutzungsplan-Änderung in gleicher Weise erfüllt werden könnten, bestehen nicht.

11.08.2021 gez. Reise (Bürgermeister)

…… ……

Datum Unterschrift