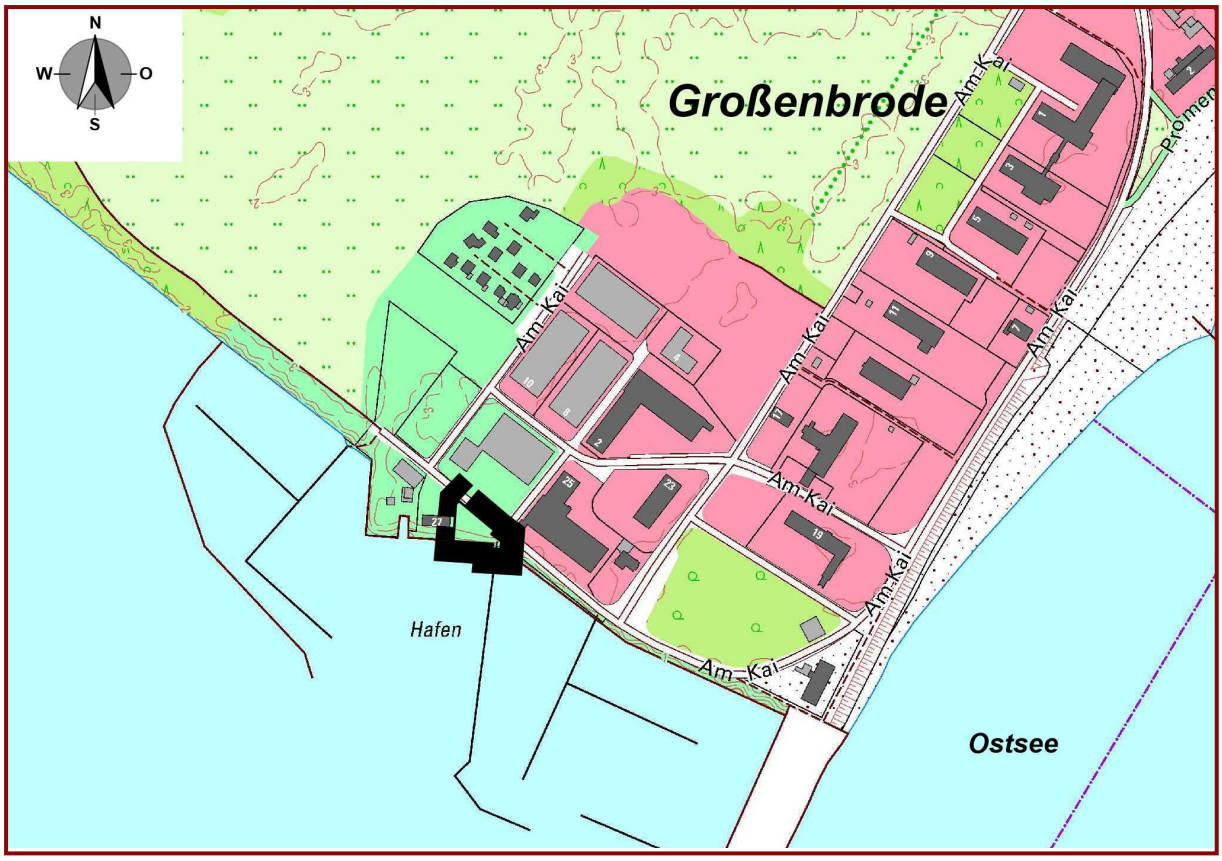


Stand: 21. April 2021

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUR 12. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26

DER GEMEINDE GROßENBRODE

für ein Gebiet in Großenbrode, südwestlich der Straße Am Kai bzw. nordwestlich der Mole

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

Inhaltsverzeichnis

1 Entwurfsbegründung 3
1.1 Planungsabsicht 3
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 6
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 8
2 Begründung der Planung 9
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 9
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) 11
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein 11
2.4 Erschließung 11
2.5 Grünplanung 11
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 13
3 Emissionen und Immissionen 13
3.1 Emissionen 13
3.2 Immissionen 13
4 Ver- und Entsorgung 14
5 Hinweise 14
5.1 Bodenschutz 14
5.2 Altlasten 15
5.3 Archäologie 15
5.4 Sicherheit der Schifffahrt 15
5.5 Hochwasserschutz 16
5.6 Kampfmittel 17
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 18
7 Städtebauliche Daten 18
7.1 Flächenbilanz 18
7.2 Bauliche Nutzung 18
8 Kosten für die Gemeinde 18
9 Verfahrensvermerk 19

Anlage: FFH-Vorprüfung, erstellt vom PLANUNG kompakt LANDSCHAFT aus Neubrandenburg, vom 04.12.2020

Bearbeiter:

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

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen dafür, dass im Plangebiet ein Gebäude als DLRG-Station für die Unterbringung der Rettungsschwimmer errichtet werden kann, welches neben der Verwaltung auch der Unterbringungen der Rettungskräfte dient.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

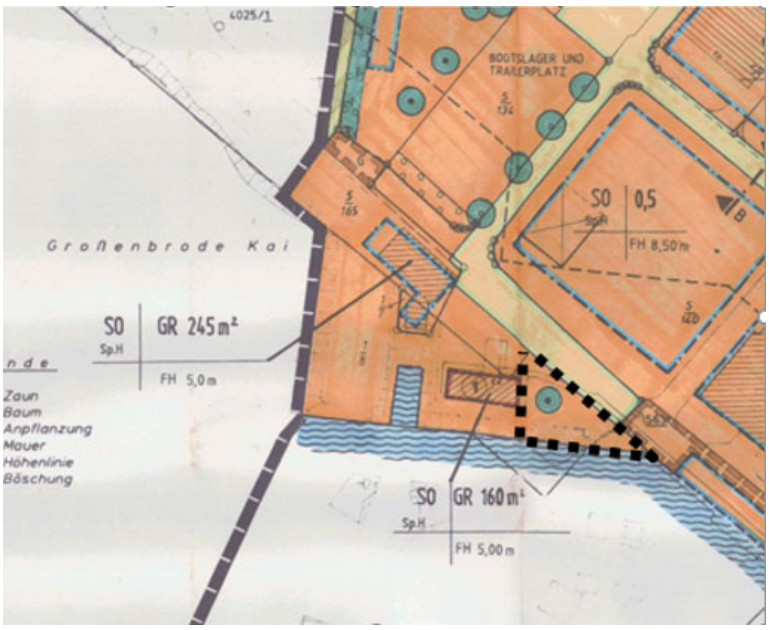
Für die Gemeinde Großenbrode ist eine neue DLRG-Station für die Unterbringung der Rettungsschwimmer erforderlich, da die bisherige Unterbringung in der Form nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entspricht.

Ein wesentliches Kriterium für die Standortwahl ist, dass diese Nahe des Strandes liegt und gut erschlossen ist. Auch erwarten die Rettungsschwimmer ein gewisses Ambiente, welches wichtig bei der Auswahl ihres „*Sommerarbeitsplatzes*“ ist.

Da die Sicherung der Sicherheit am Strand ein wichtiges Bedürfnis für die Gemeinde ist, wird ein Erfordernis für ein neues DLRG-Gebäude mit ca. 7 Apartments für die Rettungsschimmer, einschließlich zentraler Koch- und Aufenthaltsräume, gesehen. Darüber hinaus sind die Verwaltungsräume hier unterzubringen.

Da der geltende Bebauungsplan Nr. 26 - mit seinen 11 Änderungen - die Umsetzung dieses Zieles nicht zulässt, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Bild 1: Auszug aus den Bebauungsplan Nr. 26 vom 14.04.1999



Daher wird ein gemeindlicher Planungsbedarf für diese Änderung gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt im Sonstige Sondergebiet „Sportboothafen“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ist nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebenanlagen, Stellplätze etc. mit nutzbar.

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

Da die Fläche

- im Eigentum der Gemeinde ist,
- bereits baulich genutzt werden kann,
- hier bereits eine Hafenstruktur sind,
- direkt erschlossen ist und
- von Bebauung umgeben ist,

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

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

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	29.09.2020
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		09.12.2020
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) BauGB	ab 05.02.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	05.02.2021 – 08.03.2021
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	21.04.2021

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden,
- neue bisher unbebaute Flächen beansprucht werden,
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Die überplante Fläche betrifft eine Fläche, die auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 26 bewirtschaftet werden kann. Die Umgebung ist bebaut. Nun soll hier eine Nachverdichtung erfolgen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Plangebiet in einem bebauten Ortsteil liegt und es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13a BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet mitten in einem bebauten Ortsteil und ist von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Auf der ca. 480 m² umfassenden Fläche steht kein Gebäude. Geplant ist nun eine ca. 290 m² umfassende Bebauung. Die 20.000 m² sind somit nicht überschritten.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die überplante Fläche liegt in direkter Nähe zum EU-Vogelschutzgebiet „*Ostsee östlich Wagrien*“ DE-1633-491. Somit muss vor allem auf den Vogelschutz Rücksicht genommen werden. Des Weiteren grenzt im Süden das FFH-Gebiet *„Küstenlandschaft vor Großenbrode und vorgelagerte Meeresbereiche*“ DE-1632-3921632-392 an.

Wie der Anlage zu entnehmen sind, sind Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege durch die Gemeinde geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sonstige Sondergebiet „*Sportboothafen*“ nach § 11 BauNVO dar. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 26 vom 14.04.1999. Er setzt das Plangebiet als Sonstige Sondergebiet „*Sportboothafen*“ nach § 11 BauNVO fest (siehe Bild 1).

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) und dem Landeswassergesetz (WHG) des Landes gilt ein 150 m Bauverbotsstreifen. Beide Gesetze beinhalten eine Übergangsregelung, die besagt, dass – wenn ein Flächennutzungsplan gilt - dann die Aufstellungen von Bebauungsplänen oder deren Änderungen bis Sommer 2021 zulässig sind, ohne dass sie den g. Verbotstatbeständen unterliegen.

Wie dem Punkt 1.2 zu entnehmen ist, gilt ein Bebauungsplan, der ein Sonstige Sondergebiet „*Sportboothafen*“ zulässt. Innerhalb der westlich angrenzenden Fläche entstand ein Gebäude für „*Die Seenotretter*“. Im Plangebiet soll eine Nutzung entstehen, die ebenfalls der Rettung von Menschen auf See dient, nur durch einen anderen Träger.

Somit wird diese Änderungen als entwickelt aus dem Ursprungsplanung gesehen. Der 150 m breite Bauverbotsstreifen gilt somit nicht für die Planung.

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

Planung folgende Empfehlungen des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalparks und Meeresschutz Schleswig-Holstein herangezogen:

Mindesthöhe für:

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

Entsprechend erfolgt eine Geländefestsetzung von mindestens 3 m über NHN.

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

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

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

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

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

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

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Süden von Großenbrode, und zwar südwestlich der Straße Am Kai bzw. nordwestlich der Mole.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden als Gewerbebauten der Sporthafennutzung im Norden und Westen umgeben. Die Fläche selbst dient als Grillplatz bzw. Aussichtspunkt und als Zugang zum Steg.

Bild 3: Eigene Fotos vom 17.11.2020









In der Umgebung befinden sich ein- bis zweigeschossige Gebäude mit den unterschiedlichsten Fassaden und Bauformen. Somit ist keine klare, dominante städtebauliche Struktur erkennbar.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist in der Umgebung bebaut. Es ist – auf Grund der Ostseenähe – von einem hohen Grundwasserstand auszugehen. Technisch wird jedoch von einer Bebaubarkeit der östlichen Fläche ausgegangen.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 26 werden mit der 12. Änderung aufgehoben und durch folgende Festsetzungen vollständig ersetzt:

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll ausschließlich der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die der gemeinnützigen und selbstständigen Wasserrettungs- und Nothilfeorganisation in der Gemeinde dienen (sprich: DLRG) dienen. Daher wird die Art der baulichen Nutzung als „*Sonstiges Sondergebiet*“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „*Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft e.V. - DLRG*“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die dafür erfindlichen Nutzungen, welche sind.

1. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
2. die Einrichtungen eines Beherbergungsbetriebes (hier ausschließlich für die DLRG), → es wird darauf verwiesen, dass nur Begriffe aus der BauNVO verwendet werden dürfen, da die BauNVO abschließend ist. Wohnungen oder Ferienwohnungen sind als Oberbegriff für die Unterbringung von Rettungsschwimmern nicht gewünscht. Sie sollen hingegen in Zimmern untergebracht werden bzw. zentral versorgt werden können. Daher wird dem Begriff des „Beherbergungsbetriebes“ der Vorrang gegeben, der eben der festgesetzten Zweckbestimmung dienen muss.
3. Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, wenn sie in der Gesamtheit der Zweckbestimmung nach Punkt 1.1 (1) untergeordnet sind, → Ziel der Festsetzung ist es, dass die Unterkunft auch außerhalb der Saison genutzt werden kann, um ein Gebäudeleerstand in den Wintermonaten – und damit einem beschleunigten Verfall – entgegenzuwirken. Angedacht ist, dass durchaus Vereine aller Art hier über mehrere Tage Seminare oder ähnliche Veranstaltungen durchführen können. Eine ferienmäßige Vermietung wird hier hingegen nicht vorbereitet.
4. die Stellplätze, Garagen und Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Bezüglich des Beherbergungsbetriebes wird darauf verwiesen, dass die BauNVO für die Unterbringung von Personen nur den Begriff:

- Beherbergungsbetrieb kennt,
- Wohnungen und
- Ferienwohnungen.

Hier sollen Rettungsschwimmer untergebracht werden, die durchaus auch versorgt werden sollen. Daher ist der Begriff Beherbergungsbetrieb genau der Begriff, der das gewünschte Ziel abdeckt. Die Begrenzung der Nutzer sichert sich die Gemeinde, als Eigentümer des Grundstückes, selbst ab.

Innerhalb des Plangebietes sind Werbungen durchaus gewünscht. Diese müssen jedoch der eigenen Nutzung dienen. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst bis zu einer Fläche von je 4 m² je Stätte der Leistung nur für die Eigenwerbung zulässig sind.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Umgebung stehen ein- und zweigeschossige Hallenbauten. Damit diese Struktur erhalten bleibt, erfolgt die Begrenzung der Geschosse auf zwei.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen für das Hauptgebäude sind so gefasst, dass eine 290 m² umfassende Grundfläche bebaut werden kann mit einem 260 m² großen Gebäude je Geschoss. So besteht eine ausreichende Flexibilität für die bauliche Nutzung dieses Grundstückes.

Das Plangebiet liegt z.T. unter 3,00 m über Normalhöhennull (NHN) bzw. direkt an der Ostsee. Somit gilt dieser Bereich als hochwassergefährdeter Bereich. Um hier eine Gefährdung von Personen von vornherein auszuschließen, erfolgen die Festsetzungen, dass

- die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Anlage für Wohnzwecke nicht niedriger als 2,90 m über NHN liegen darf,
- die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Hauptanlage für gewerbliche Zwecke, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dient, nicht niedriger als 2,50 m über NHN liegen darf.
- die Verkehrs- und Fluchtwege nicht niedriger als 2,50 m über NHN liegen dürfen.
- die Wassergefährliche Stoffe nicht niedriger als 2,90 m über NHN gelagert werden dürfen.

Für das Baugebiet liegt die gesetzlich zulässige, versiegelbare Fläche nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO bei 80 % der Gesamtfläche. Diese Fläche ist nicht ausreichend, um die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen unterbringen zu können. Daher erfolgt eine Erhöhung der Gesamtgrundflächenzahl auf 0,90.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an den Bestand in der Umgebung bzw. speziell auf den Bereich parallel der Wasserlinie. So erfolgt die Festsetzung der Gebäude mit unter 50 m Länge als „*offene Bauweise*“

Die überbaubare Grundstücksfläche wird so festgesetzt, dass das Baugebiet mit einer Rettungswache bebaut werden kann.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch überdachte oder ganz eingehauste Verbindungsgänge, Terrassen und Balkone ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch wesentlich von den baulichen Hauptanlagen geprägt werden, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der

Ausnahme, dass die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Terrassen, einschließlich der überdachten Terrassen, zulässig ist.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die nicht bereits unter anderen Planungsgrundlagen genannt sind, sind nicht Inhalt der Planung.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Die Umgebung des Plangebietes und im Gebiet selbst sind keine klaren städtebaulichen Strukturen erkennbar, die es gilt, städtebaulich zu sichern. Daher beinhaltet die Planung keine gestalterischen Festsetzungen.

Zur Sicherheit des Schiffsverkehrs werden reflektierende und glänzende Dachmaterialien ausgeschlossen. Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

2.4 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 26 erfolgen keine Änderungen der Erschließung.

2.4.1 Stellplätze

Das Plangebiet ist ausreichend bemessen, um die erforderlichen Stellplätze vor Ort zu erbringen.

2.4.2 Parkplätze

Ca. 160 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher Parkplatz.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der Ursprungsplan setzt einen bestehenden Baum fest, der so nicht mehr vorhanden ist. Eine Ausgleichsfunktion wurde dem Baum nicht zugeordnet.

Auf die Festsetzung von Grünstrukturen in unmittelbarer Nähe zur Ostsee wird zu Gunsten der Sicherung des Hochwasserschutzes verzichtet, denn Wurzeln sind leicht unterspülbar und gefährden die Stabilität der Böden.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 *„Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig.

Im Plangebiet können ca. 260 m² neu mit Gebäuden bebaut und ca. 170 m² mit nebenanlagen versiegelt werden. Vorhanden ist eine 100 m² umfassende versiegelte Fläche im Bereich der Skulptur und in Richtung Steg. Damit werden ca. 330 m² erstmals versiegelt.

Nach oben g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht ca. 430 m² zusätzliche Versiegelung, die nicht schon zulässig und vorhanden ist. Das Grundstück dient als Grillplatz, der zur Straße mit einem Sichtschutz aus Gehölzen abgeschirmt ist. Somit verfügt die Fläche über keine natürlich gewachsene Bodenstruktur.

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Die Fläche ist mit 480 m² sehr klein und kann zur Freizeitgestaltung genutzt werden. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt.

Boden/Wasser/Klima/Luft: Infolge der Planung kann es zu neuen Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, die nicht bereits vorhanden waren. Allerdings bestehen zur Ostsee hin verstärkte Böschungen, die der Stabilisierung der angrenzenden Flächen – insbesondere vor der Ostsee - dienen Dadurch erfolgen keine neuen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten in Großenbrode. Die Planung führt die Strukturen der angrenzenden Bebauungen fort. Damit erfolgen keine Eingriffe, die sich auf das Landschaftsbild auswirken könnten.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von einer touristisch genutzten und intensiv bewirtschafteten Fläche, z. B. als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Diese stehen nicht zur Verfügung. Für das Schutzgut Boden

ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein Ausgleichserfordernis von ca. 165 m².

Landschaftsbild: Da das Landschaftsbild nicht erkennbar verändert wird, erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich ausreichend Spielmöglichkeiten für Kinder.

Zudem ist das Baugebiet fußläufig gut erschlossen. So kann die Ostsee und zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet dient bereits als Sportboothafen und es grenzt an Sonstige Sondergebiete mit vergleichbaren Nutzungen. Hier sind Nutzungen bis 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts zulässig. Geplant ist ein Sondergebiet, das der Unterbringung von Rettungskräften dient, ähnlich wie bereits auf dem westlich angrenzenden Grundstück. Hier wird ein Schutzanspruch von 60 dB (A) tags und 50/45 dB (A) nachts zuglassen. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässige Orientierungswerte gleich. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Somit lässt die Planung keine Nutzungen zu, die nicht bereits in der Umgebung zulässig sind.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder

umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Im Plangebiet ist nur reiner Zielverkehr zu erwarten. Zudem sind auf den Straßen selbst nur 30 km/h zulässig. Wesentliche Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen in Großenbrode nicht.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits voll bebaut und erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zur geltenden Bebauungsplan Nr. 26 verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. /entsorgen.

Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass die Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m zu sichern ist

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „*Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln*“.

5.2 Altlasten

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

Anhaltspunkte für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologie

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. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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.

5.4 Sicherheit der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes in der Fassung vom 23. Mai 2007 weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkungen beeinträchtigen, deren Betriebe behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.

In der Projektplanung sind zu berücksichtigen:

a) Anträge zur Errichtung einer Parkplatzbeleuchtung usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

b) Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

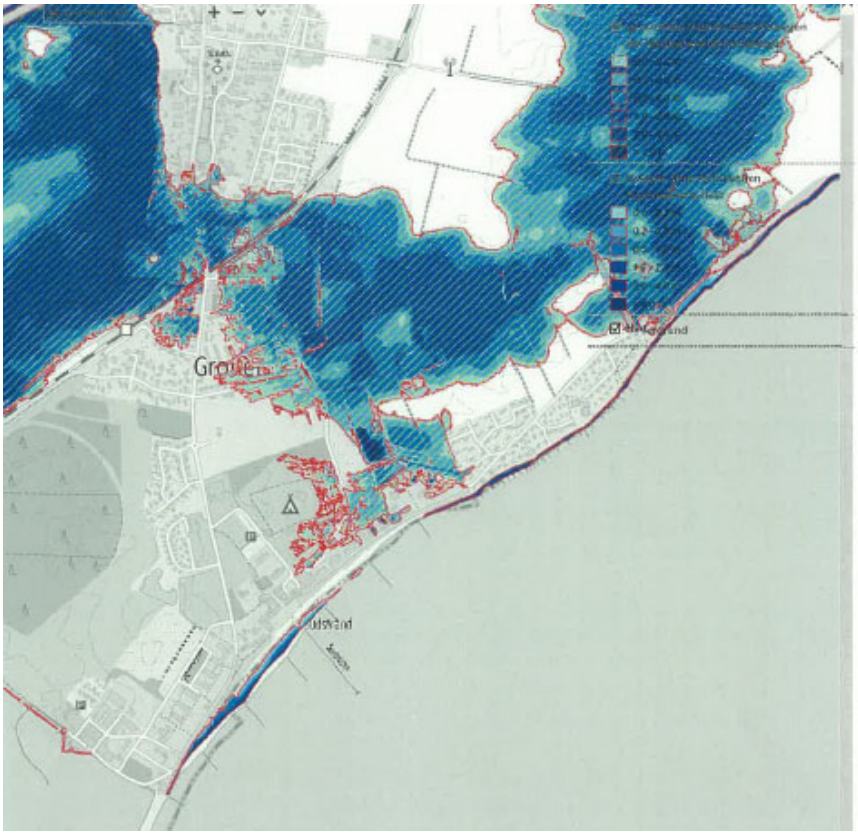
c) Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze, Baggerungen usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.

5.5 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zum Teil in einem Hochwasserrisikogebiet an der Küste nach§ 59 LWG. Hier bestehen Bauverbote gem. § 82 LWG.

Durch die Festsetzung der Mindesthöhen der Fußboden und die in der Begründung unter 5.5 genannten Auflagen zur Errichtung baulicher Anlagen sind die Mindestanforderungen für hochwasserangepasstes Bauen erfüllt. Gem. § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG greifen die o.g. Bauverbote somit nicht.

Bild 7: http://hochwasserkarten.schleswig-holstein.de/



Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans liegt an der Küste Schleswig-Holsteins in einer Entfernung von weniger als 100 m hinter einer Düne. Nach § 82 Abs. 1 Nr. 3 Landeswassergesetz (LWG) dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 150 m vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder Strandwalles nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Auf Grund des Vorliegens eines Flächennutzungsplans, aus dem bereits die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 entwickelt wurde,

greift die Übergangsregelung nach § 113 Abs. 4 LWG, so dass das o.g. Bauverbot nicht zum Tragen kommt.

Darüber hinaus bestehen nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG in den Risikogebieten gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (Hochwasserrisikogebiet) Bauverbote. Hier dürfen Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Teile des Geltungsbereichs liegen im Hochwasserrisikogebiet. Maßgeblich für die Festsetzung dieser Gebiete ist die veröffentlichte Hochwassergefahrenkarte HWGK HW200, die für diesen Bereich den Referenzwasserstand von NHN + 2;40 m abbildet. Abrufbar sind die aktuellen Hochwasserkarten unter:

Für die Errichtung baulicher Anlagen im Hochwasserrisikobereich gelten folgende Auflagen:

- erforderliche Gründungen sind erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten Flachgründungen ohne Kolkschutz sind nicht zulässig.
- Gebäude sind auftriebssicher zu errichten
- Sicherung von Hausanschlüssen gegen eindringendes Hochwasser
- Abschottung der Tiefgaragen und Kellerräume gegen eindringendes Hochwasser, z. B. durch Dammbalkensysteme oder geeignete Tore oder die Beschränkung der Nutzung im Hochwasserzeitraum.

Mit der Geländefestsetzung von mindestens 3 m über NHN werden die Mindestanforderung für die Fußbodenhöhen vollumfänglich· berücksichtigt, so dass nach § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG das o.g. Bauverbot in Hochwasserrisikogebieten nicht gilt.

5.6 Kampfmittel

In der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Flache/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das

Landeskriminalamt Dezernat 33, Sachgebiet 331

Mühlenweg 166

24116 Kiel

durchgeführt.

Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
SO-Gebiet	490 m²
Verkehrsfläche	120 m²
Gesamt	**610 m**

7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind durch die Planung keine zusätzlichen Wohnungen möglich.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenbrode hat die 12. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21. April 2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Großenbrode, 21.06.2021

(gez. Jens Reise)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 26, 12. Änderung, tritt am 23.06.2021 in Kraft.