Begründung

zur Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 26, 2. Änderung

für das Gebiet
"Am Kai"

der Gemeinde Großenbrode

Satzungsentwurf: Stand: März 2007

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

Begründung und Umweltbericht gem. § 2a des Baugesetzbuches

I N H A L T

1.0 Allgemeine Grundlagen
1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser
1.2 Plangeltungsbereich / Bestand 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 Gestaltung
4.5 Verkehrserschließung
4.6 Ver- und Entsorgung

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

6.0 Hinweise

Anlage

Grünordnerischer Fachbeitrag

Verfasser: BRIEN · WESSELS · WERNING GmbH
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Großenbrode hat in seiner Sitzung am 22.09.2005 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 26, 2. Änderung aufzustellen. Für das Teilgebiet 3 befindet sich auch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in Aufstellung. Alle übrigen Teilgebiete sind aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung.

Als Planunterlage ist eine digitale Kartengrundlage des Katasteramtes Ostholstein vom Juni 2003 im Maßstab 1:1000 verwendet worden.

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

1.2 Plangeltungsbereich / Bestand innerhalb des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich umfasst 7 Teilgebiete. Die jeweiligen Teilgebiete liegen im Ortsbereich Südstrand / Großenbrode Kai der Gemeinde Großenbrode. Für das Gebiet besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan nebst einer 1. Änderungsplanung.

Sie sind in der Planzeichnung durch graue, unterbrochene Linien kenntlich gemacht.

Bei den Teilgebieten 1, 3 und 7 handelt es sich um Freiflächen, beim Teilgebiet 7 teilweise auch um Verkehrsflächen auf der die Planung des Bebauungsplanes Nr. 26 noch nicht umgesetzt worden ist. Das Teilgebiet 1 sowie ein Teil des Teilgebietes 3 sind im Ursprungsplan als Gemeinschaftsstellplatzflächen, der übrige Bereich des Teilgebietes 3 ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Der Teilbereich 7 ist als Sonstiges Sondergebiet – Sportboothafen – festgesetzt.

Bei den Teilgebieten 2a und 2b entspricht der tatsächlich vorhandene Bestand nicht mehr in vollem Umfang den Darstellungen des Ursprungsplanes bzw. der 1. Änderung des B-Planes. So sind zwischenzeitlich private Stellplätze auf Grundlage von Baugenehmigung bzw. gemeindlicher Zustimmung errichtet worden, für die zum Teil eine entsprechende Ausweisung fehlt.

Die Teilgebiete 4 und 5 werden entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsplanes als Sonstiges Sondergebiet – Sportboothafen –, das Teilgebiet 6 als Parkplatz genutzt.

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

Mit der erfolgten Umnutzung der ehemaligen Kasernengebäude zeigte sich, dass der Bedarf an notwendigen privaten Stellplätzen auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung gegenüber dem ursprünglich erwarteten und ausgewiesenen Stellplatzbedarf wesentlich geringer ist. Außerdem ergaben sich mit der Nutzung innerhalb des Sondergebietes – Sportboothafen – betriebliche Anforderungen für Erweiterungen baulicher Anlagen bzw. bei Neuerrichtung baulicher Anlagen, die für die nachhaltige Sicherung dieses spezifischen Wirtschaftsstandortes zu berücksichtigen sind. Des Weiteren sind bislang ungenutzte Bereiche vorhanden, die einer künftigen Nutzung zugeführt werden sollen. Grundsätzlich stellen Bebauungspläne immer eine Angebotsplanung dar, da i. d. R. keine konkreten Ansiedelungswünsche oder konkrete Betriebs- oder Hochbauplanungen vorliegen. Die Anpassung der gemeindlichen Planung an die zwischenzeitlich gewachsene Struktur und die weitere Entwicklung dieses Bereiches macht eine Fortschreibung erforderlich.

Ziel der Planung ist die Neuordnung von privaten Stellplätzen, deren Standort bisher nicht auf dem eigenen Baugrundstück ausgewiesen war (Gemeinschaftsstellplätze) sowie von öffentlichen Parkständen, die Ausweisung eines zusätzlichen Wohnmobilplatzes, sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen bzw. die Neuerrichtung baulicher Anlagen.

Die Planung dient insgesamt dem Zweck, die Festsetzungen an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen.

In den Teilgebieten 4 und 7 wird der Bebauungsplan redaktionell geändert, indem die Darstellung des Baumbestandes entsprechend der Bestandsaufnahme im Rahmen der Erarbeitung des grünordnerischen Fachbeitrages erfolgt.

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für das Teilgebiet 1 eine Flächenausweisung für das Parken dar. Die Teilgebiete 2a und 2b sind Bestandteil des Sonstigen Sondergebietes – Gebiet für Einrichtungen der Gesundheit, der Bildung und der Fremdenbeherbergung -. Die Teilgebiete 3, 4, 5, 6 und 7 sind als Sonstiges Sondergebiet – Hafen – dargestellt. Bis auf das Teilgebiet 3 entsprechen alle Teilgebiete den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Im Parallelverfahren zu dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, sodass gewährleistet ist, dass auch das Teilgebiet 3 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

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

4.0 Darlegung der städtebaulichen Planung

4.1 Art der bauliche Nutzung

Die Planungen in den Teilgebieten 1, 2a, 2b, einem Teil von 3 sowie im Teilgebiet 6 dienen der Neuordnung der Park-/ Stellplatzsituation.

Die Art der baulichen Nutzung ändert sich im Teilgebiet 1 und 6 nur insofern, dass die ursprünglich ausgewiesene Gemeinschaftsstellplatzanlage nunmehr als öffentlicher Parkfläche, damit als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, ausgewiesen wird und umgekehrt aus der öffentlichen Parkfläche eine Gemeinschaftsstellplatzanlage wird. Innerhalb der Teilgebiete 2a und 2b werden die tatsächlich vorhandenen privaten Stellplätze ausgewiesen und eine Ergänzung für private Stellplätze vorgenommen. Damit werden die aufgrund der Nutzung erforderlichen Stellplätze direkt den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet. Die vormals diesen beiden Gebäuden (4+5) zugeordneten Gemeinschaftsstellplätze (Teilgebiet 1) können damit entfallen und ermöglichen die Ausweisung als öffentliche Parkfläche. Das Leitungsrecht im Teilgebiet 2a besteht weiter fort und wird durch die Stellplatzausweisung nicht berührt.

Mit dieser Änderung wird im Teilgebiet 3 eine öffentliche Grünfläche – Parkanlage – ausgewiesen, für die vormals Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Gebäude 1, 2 und 9 festgesetzt waren. Für das Gebäude 1 wurden die erforderlichen Stellplätze auf dem Flurstück 5/144, für das Gebäude 2 auf dem Grundstück sowie auf der Gemeinschaftsstellplatzfläche zu 2 und 2a angelegt. Für das Gebäude 9 ist ein Stellplatz direkt auf dem Grundstück genehmigt, 4 weitere Stellplätze wurden mit dieser Änderung als Gemeinschaftsstellplätze innerhalb des Teilgebietes 6 vorgesehen. Damit kann die ursprünglich vorgesehene Gemeinschaftsstellplatzanlage entfallen und die nunmehr erfolgte Grünflächenausweisung vorgenommen werden.

Für die bedarfsgerechte Erweiterung der Überbaubarkeit des so genannten Molengrundstücks (Teilgebiet 7) müssen zudem Gemeinschaftsstellplätze an der Straße Am Kai vorgehalten werden. Deshalb wird der öffentliche Parkplatz als Gemeinschaftsstellplatzanlage zugunsten der Gebäude 9 und 10 (Teilgebiet 6) überplant. Direkt zugeordnete Stellplätze sind im Molenbereich nicht umsetzbar.

Durch die Verlagerung der öffentlichen Parkfläche in den Norden des Gesamtgebietes wird zugleich die funktionale Bedeutung der Promenade weiter gestärkt, die die fußläufige Erreichbarkeit aller Ausflugsziele – so auch des Kiosk und des so genannten Molengrundstückes - absichert.

Auf Grund des wachsenden Reisemobilaufkommens in der Gemeinde wird im Teilgebiet 3 ein zusätzlicher Campingplatz für motorisierte Wohnfahrzeuge ausgewiesen, auf dem Reisemobilisten für eine längere Verweildauer einen Standplatz mieten können. Für die Betreibung der Reisemobilplätze gelten die Vorschriften der Zelt- und Campingplatzverordnung vom Juni 2001.

In den Teilgebieten 4, 5 und 7 bleibt die Art der Nutzung unverändert.

Die textlichen Festsetzungen (Text / Teil B) zur Art der baulichen Nutzungen wurden aus dem Ursprungsplan bzw. der 1. Änderung übernommen.

4.2 Maß der bauliche Nutzung

In den Teilgebieten 2 a und 2 b beziehen sich die festgesetzten Grundflächen von 415 qm bzw. 195 qm ausschließlich auf die zu schaffenden Stellplätze, hochbauliche Anlagen sind in diesen Bereichen nicht vorgesehen.

Im Teilgebiet 3 wurde durch textliche Festsetzung die Grundfläche für ein Sanitärgebäude und Ver- und Entsorgungsstelle auf 50 qm begrenzt. Es handelt sich somit um eine untergeordnete bauliche Anlage, für die auf eine Höhenbegrenzung verzichtet wurde. Gemäß der Zelt- und Campingplatzverordnung dürfen Wohnwagen – dazu zählen die motorisierten Wohnfahrzeuge – einschließlich ihrer Aufbauten eine Höhe von 3,20 m nicht überschreiten. Insofern erübrigt sich eine gesonderte Höhenfestsetzung für das Campingplatzgebiet.

Im Teilgebiet 4 bedarf es aufgrund wachsender Nutzungsintensität und Bedarfe der Erweiterung des Wassersportzentrums. So wurde im Bereich des Bootslager- und Trailerplatzes die Möglichkeit einer Bebauung durch eine zulässige Grundfläche von 300 qm (vormals 150 qm) erweitert. Die Firsthöhenbegrenzung auf 5 m bleibt dabei erhalten. Ein höheres Maß der Bebauung soll auch im südlichen Bereich (vorhandenes Gebäude mit Rezeption, Angelbedarf, Gastronomie, Sanitäreinrichtungen …) ermöglicht werden, indem die zulässige Grundfläche auf 460 qm (vormals 245 qm) und die Firsthöhe auf 6 m (vormals 5 m) erhöht werden.

Das Teilgebiet 5 wird gegenüber dem Vorentwurf erweitert. An der südwestlichen Gebäudeecke des Yachtwerftbetriebsgebäudes soll die Möglichkeit zur Erweiterung der Bürofläche planungsrechtlich geschaffen werden. Dort wird die Firsthöhe mit 5,0 m begrenzt. Im westlich anschließenden Bereich erfolgt eine Erhöhung der Firsthöhen-Festsetzung auf 10 m (vormals 8,50 m), dadurch soll eine verbesserte Ausnutzbarkeit für die Errichtung einer dringend benötigten, weiteren Bootslagerhalle ermöglicht werden. Die festgesetzte Grundfläche von 0,5 gilt für das Gesamtbaugrundstück, somit nicht nur für den Teil innerhalb des Änderungsbereiches (Teilgebiet 5).

Für das derzeit noch unbebaute Teilgebiet 7 wurde ebenfalls eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche auf 400 qm (vormals 240 qm) bei Beibehaltung der zulässigen Zweigeschossigkeit und der maximal zulässigen Firsthöhe von 7,0 m vorgenommen. Dieser Bereich fungiert als Sichtachse und markiert das Ende der Strandpromenade. Eine architektonisch ansprechende Bebauung und eine nachhaltig gesicherte Nutzung sind in dieser exponierten Lage von großer städtebaulicher Bedeutung. Durch die Erweiterung der Grundfläche soll der Gestaltungsrahmen erweitert werden.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Bauweise ist im vorliegenden Fall nicht notwendig. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Baugrenzen festgesetzt. Dieses erfolgte durch Ausweisung von Baufenstern.

In den Teilgebieten 4 und 7, in denen die jeweils zulässige Grundfläche erhöht wurde, wurde auch die überbaubare Fläche angepasst. So erfolgte im westlichen Bereich des Bootslager- und Trailerplatz eine Verbreiterung des Baufensters auf 10 m in östlicher Richtung. Im südlichen Bereich des Teilgebietes 4 wurde die überbauba-

re Fläche in Richtung Süden / Südwest erweitert. Im Teilgebiet 7 erfolgte eine Erweiterung in nordöstlicher Richtung.

Im Teilgebiet 5 erfolgte eine Baugrenzenausweisung für einen Anbau, dieses wurde jedoch nicht mit einer Erhöhung der Grundflächenzahl verbunden.

Im Teilgebiet 3 ist keine gesonderte Baugrenzenausweisung für die Sanitäreinrichtung / Ver- und Entsorgungsstelle vorgenommen worden. Aufgrund des sehr schmalen Grundstückszuschnittes wird die Errichtung des Sanitärgebäudes / Ver- und Entsorgungsstelle in Grenzbebauung angestrebt, d.h. innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Fläche. Der genaue Standort steht noch nicht fest, da dieses u. a. von den Anschlüssen an die jeweiligen Ver- und Entsorgungseinrichtungen abhängig ist. Deshalb wird eine textliche Festsetzung getroffen, dass eine Unterbrechung des Pflanzgebotsstreifen zur Errichtung dieses Gebäudes auf einer Länge von 18 m (je 3 m Schutzabstand + 12 m Gebäudelänge) zulässig ist.

4.4 Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen wurden aus dem Ursprungsplan übernommen.

4.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung an das Orts- und Fernstraßennetz erfolgt über die vorhandenen Straßen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung aller Teilgebiete mit Leitungen und Anlagen des Zweckverbandes Ostholstein (Wasser, Gas), der E.ON Hanse AG (ELT) sowie der T-Com (Telekommunikation) ist sichergestellt. Ebenso ist der Bereich an das Abwassernetz des Zweckverbandes Ostholstein (Schmutzwasser und Regenwasser, Trennsystem) sowie an die Müllentsorgung angeschlossen. Es sind lediglich Erweiterungen der Hausanschlüsse bzw. Entsorgungsleitungen und -anlagen notwendig, welche im Rahmen der Baumaßnahme durch den Bauherren beim jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu beantragen sind. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Ver- und Entsorgungsbetriebe bzw. einschlägigen technischen Vorschriften. Im Plangebiet sind Leitungsbestände vorhanden. Die genaue Lage ist vor Baubeginn mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzuklären.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz, die Bereitstellung von 96 Kubikmeter pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden ist notwendig. Die Wärmeversorgung wird über das bestehende Blockheizkraftwerk gewährleistet.

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

1. Eine Zapfstelle zum hygienischen und problemlosen Befüllen von Trinkwasserbehältern.

2. Die Trinkwasserzapfstelle sollte mind. 3 m von der Abwasserentsorgung entfernt sein und in 1 m Höhe installiert werden.
3. Die Abwasserentsorgungsstelle muss zur Reinigung eine Spülvorrichtung haben.
4. Die Spülvorrichtung der Abwasserentsorgungsstelle muss über eine Rückflusssicherung als Rohrtrenner verfügen.

Sanitärgebäude müssen ausreichend mit Dusch-, Wasch- und Toilettenplätzen ausgestattet sein. Die Wände, Fußboden und Ausstattungen müssen leicht zu reinigen und desinfizierbar sein. Spender für Seife und Einmalhandtücher sind vorzuhalten.

5.0 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Angaben über den Standort und Art und Umfang der Planung

Der Plangeltungsbereich umfasst 7 Teilgebiete. Die jeweiligen Teilgebiete liegen im Ortsbereich Südstrand / Großenbrode Kai der Gemeinde Großenbrode. Für das Gebiet besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan nebst einer 1. Änderungsplanung.

Bei den Teilgebieten 1, 3 und 7 handelt es sich um Freiflächen, beim Teilgebiet 7 teilweise auch um Verkehrsflächen auf der die Planung des Bebauungsplanes Nr. 26 noch nicht umgesetzt worden ist. Bei den Teilgebieten 2a und 2b entspricht der tatsächlich vorhandene Bestand (an privaten Stellplätzen) nicht mehr in vollem Umfang den Darstellungen des Ursprungsplanes bzw. der 1. Änderung des B-Planes. Die Teilgebiete 4 und 5 werden entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsplanes als Sonstiges Sondergebiet – Sportboothafen –, das Teilgebiet 6 als Parkplatz genutzt.

Ziel der Planung ist die Neuordnung von privaten Stellplätzen, deren Standort bisher nicht auf dem eigenen Baugrundstück ausgewiesen war (Gemeinschaftsstellplätze) sowie von öffentlichen Parkständen, die Ausweisung eines zusätzlichen Wohnmobilplatzes, sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen bzw. die Neuerrichtung baulicher Anlagen durch Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

Die Planung dient insgesamt dem Zweck, die Festsetzungen an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen.

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

Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt rd. 2,4 ha.

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

<u>Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden</u>

Der Bebauungsplan überplant zum Teil bebaute und versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen sowie Flächen, für die die vorgesehenen Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan noch nicht umgesetzt worden sind.

So haben die Änderungen im Teilgebiet 1 und 6 keine Relevanz auf Boden und andere Schutzgüter gegenüber der Ausgangsplanung und können auch von der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ausgespart werden. Dieses trifft auch auf die Änderungen im Teilgebiet 5 zu, da die zusätzliche Ausweisung der Baugrenze keine Erhöhung der Grundflächenzahl zur Folge hat.
Bei den Teilgebieten 2a, 2b und 4 handelt es sich um Nachverdichtungen innerhalb intensiv genutzter und von baulichem Bestand geprägter Standorte.

Lediglich bei den Teilgebieten 3 und 7 werden auch bisher überplante, jedoch noch nicht umgesetzte Festsetzungen geändert, die eine Verdichtung des Bodens zur Folge haben.

Umweltschutzziele

Bei der Planung handelt es sich tlw. um die Vorbereitung von baulichen Eingriffen in Natur und Landschaft, die es auszugleichen gilt.

Um die o. g. Umweltbelange /-ziele zu berücksichtigen, wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, welcher unselbstständiger Teil der Begründung ist.

Durch die unmittelbare Lage der Teilgebiete 4 und 7 am Großenbroder Binnensee und der Ostseeküste wird in diesem Fachbeitrag auch Stellung genommen, ob mit der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung auch Auswirkungen auf die angrenzenden FFH- und EU-Vogelschutzgebiete verbunden sind und eine Überarbeitung bzw. Neubearbeitung einer FFH - Verträglichkeitsstudie erforderlich ist.

Die Ergebnisse der Fachplanung fließen in den Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen ein.

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

Schutzgut Mensch

Durch das stetig wachsende Reisemobilaufkommen besteht für die Gemeinde Handlungsbedarf zur Ausweisung eines zusätzlichen Campingplatzgebietes für motorisierte Wohnfahrzeuge (Teilgebiet 3). Die Gemeinde gibt einer Umnutzung vorhandener Standorte gegenüber einer Neuausweisung und damit einem weiteren Flächenverbrauch den Vorzug. Durch Anpflanzungen zur Gliederung und Gestaltung des Platzes durch den Betreiber kann die Attraktivität deutlich erhöht werden. Gegenüber der vorhandenen Bebauung wird eine drei Meter breite Hecke angeordnet, welche eine gewisse Abschirmung bietet. Der Gebäudebestand (Blockheizwerk, Bootslagerhallen) wird dennoch deutlich zu sehen sein. Auswirkungen durch das Blockheizwerk werden nicht erwartet, da einerseits die Nutzung des Campingplatzes nur innerhalb der Zelt- und Campingsaison erfolgt und andererseits eine Nutzung ausschließlich durch mobile Wohnfahrzeuge stattfindet. Hier greift die spezifische Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme in Bereichen, in denen Nutzungen von unterschiedlicher Qualität und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, was bedeutet, dass derjenigen Anlage eine Duldungspflicht auferlegt wird, die sich in der Nähe einer Belästigungsquelle ansiedelt (in diesem Fall für eine begrenzte Zeit parkt).

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die vorgenommenen Änderungen innerhalb der anderen Teilgebiete nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima

Die vorgesehenen Änderungen und die damit einhergehende Nachverdichtung sowie das Fällen von Einzelbäumen haben im Verhältnis zur Größe des Gesamtgebietes,

der vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen sowie der Lage direkt an der Ostsee auf das Schutzgut Luft und Klima nur eine untergeordnete Rolle."

Schutzgut Boden

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

Für das Plangebiet selbst sind keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen worden. Es handelt sich teilweise um aufgeschütteten Boden, welcher nicht natürlich gewachsen ist.

In den Teilgebieten, in denen das Maß der baulichen Nutzung durch Erhöhung der maximal zulässigen Grundfläche erhöht wurde (Teilgebiete 4, 7) bzw. die Art der Nutzung geändert wurde (Teilgebiet 3), führt die vermehrte Vollversiegelung zu einem erhöhten Gesamtverlust der Funktion des Bodens im Naturhaushalt. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes auszugehen

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Insbesondere bei den Teilgebieten 1, 3 und 7 handelt es sich derzeit um Freiflächen, beim Teilgebiet 7 teilweise auch um Verkehrsflächen auf der die Planung des Bebauungsplanes Nr. 26 noch nicht umgesetzt worden ist. Soweit Rasenflächen (intensiv gepflegter Scherrasen) betroffen sind, sind keine erhebliche Beeinträchtigung für Arten- und Lebensgemeinschaften zu erwarten. Durch Beseitigung von Gehölzbeständen (Teilgebiete 7 und 2a) ist in den betroffenen Bereichen jedoch von einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften auszugehen. Das Gebiet insgesamt ist jedoch von intensiver Nutzung, baulichem und Gehölzbestand geprägt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass es sich um Arten handelt, die sich der menschlichen Nähe angepasst haben und in unmittelbarer Umgebung Ausweichquartiere vorfinden.

Schutzgut Wasser

In der Weise, in der das Schutzgut Boden durch erhöhten Versiegelungsgrad betroffen ist, ist auch das Schutzgut Wasser betroffen. Durch vermehrte Vollversiegelung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Die Auswirkungen können minimiert werden, indem textlich festgesetzt wurde, dass Oberflächen von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten mit versickerungsfähigem Material zu gestalten sind. Soweit sinnvoll, sollte wassergebundenen Belägen auch in anderen Bereichen der Vorzug gegeben werden.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt bereits auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Archäologischen Funde oder Fundstellen im Plangebiet sind nicht bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden,

ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Im Verhältnis zum Gesamtgebiet ist davon auszugehen, dass die vorgenommenen Änderungen zu keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen. In den Teilgebieten 2a und 7 werden jedoch Einzelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,5 m entfernt. Insbesondere das Erscheinungsbild auf dem Molengrundstück wird sich durch das Entfernen von markanten Einzelbäumen, die als Landmarke weithin sichtbar sind, deutlich verändern. Dieses wird im Rahmen der Eingriffsermittlung mit berücksichtigt. Das Pflanzen von Ersatzbäumen wird innerhalb des Plangebietes (Teilgebiet 3) erfolgen. Die Änderung des Landschaftsbildes an der Mole ist unumkehrbar, als Landmarke soll nunmehr ein architektonisch ansprechendes Gebäude fungieren.

Wechselwirkungen

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

Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages wurden die erforderlichen Prüfungen zur Vermeidbarkeit des Eingriffs und zur Verminderung von Beeinträchtigungen der Natur sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht ermittelt.

Ausgleichsmaßnahmen werden nur für zu ersetzende Einzelbäume innerhalb des Plangeltungsbereiches vorgenommen, ansonsten erfolgt der Ausgleich außerhalb des Plangeltungsbereiches auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Gemäß § 11 BauGB wird durch die Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag mit den jeweiligen Vorhabenträgern geschlossen, welcher die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zum Gegenstand hat.

Für den ermittelten Ausgleich ist eine Fläche nordwestlich des Großenbroder Moores im Norden des Gemeindegebietes vorgesehen. Die im Gemeindeeigentum befindliche Fläche (Gemarkung Großenbrode, Flur 7, Flurstück 2 aus 1) ist ca. 9.900 qm groß. Auf Grund einer früheren Vorbelastung als Ablagerungsfläche für Seegras und Grünabfällen kann die Ausgleichsfläche nur zur Hälfte anerkannt werden, sodass 4.950 qm zur Verfügung stehen. Da gemäß der im grünordnerischen Fachbeitrag vorgenommenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für diese Änderung des B-Planes nicht die gesamte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden

muss, kann diese Fläche auch noch für andere Planungen im Gemeindegebiet genutzt werden.

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

„Beim Großenbroder Moor handelt es sich um den Rest eines ehemals mit der Ostsee verbundenen, heute jedoch durch ein Schöpfwerk entwässertes Moor. Das Großenbroder Moor ist vom Land Schleswig-Holstein gemäß § 20b LNatSchG als FFH – Gebiet vorgeschlagen worden.

Die Ausgleichsfläche wird im Norden durch einen asphaltierten landwirtschaftlichen Weg begrenzt, durch den große Ackerschläge nördlich des Großenbroder Moores erschlossen werden. Im Süden grenzen an die Ausgleichsfläche intensiv genutzte Grünland- und zum Teil Ackerflächen an, die in Weiden- und Schilfbestände im Kernbereich des Großenbroder Moores übergehen. Südlich der Ausgleichsfläche verlaufen ein Feldweg und ein Ringgraben, der das Moor umgibt. Eine Böschung an dem Feldweg weist auf einen Niveauunterschied und unterschiedliche Boden- und Grundwasserverhältnisse hin. Die Ausgleichsfläche liegt außerhalb des Niederungsbereiches; als Bodentyp ist Parabraunerde zu erwarten."

Ziele und Maßnahmen

„Das Großenbroder Moor, das als kalkreicher Sumpf zu den prioritären Lebensräumen der FFH – Richtlinie zählt, ist durch Entwässerungsmaßnahmen und Nährstoffeintrag von den umliegenden Ackerfläche in einem schlechten Erhaltungszustand. Im Landschaftsplan wird neben der Regulierung des Wasserstandes, die Minimierung der Nährstoffzufuhr empfohlen. Auf Grund der Nähe zum Großenbroder Moor eignet sich die Ausgleichsfläche hierfür besonders und sie kann gleichzeitig als Puffer zu den angrenzenden Ackerflächen dienen. Das vorhandene Kleingewässer soll hierbei ökologisch aufgewertet werden."

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Beseitigung von nährstoffreichen Fremdmaterial, Müll etc. insbesondere aus dem Uferbereich des Kleingewässers
- Abflachung des westlichen Uferbereiches des Kleingewässers
- Flächige Gehölzpflanzung am nordöstlichen Ufer des Kleingewässers
- Offenhaltung des besonnten Südwestufers des Kleingewässers durch Mahd
- Bereitstellung von Findlingen, Wurzelstubben und /oder dürres Astwerk am südlichen Ufer
- Extensive Grünlandnutzung
- Pflanzung einer Feldgehölzinsel

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

Natura 2000

Im Rahmen der Erarbeitung des grünordnerischen Fachbeitrages wurden für die Teilgebiete 4 und 7 entsprechende Stellungnahmen abgegeben. Beim Teilgebiet 5

wurde, da die vorgenommenen Änderungen nicht relevant sind, auf eine gesonderte Stellungnahme verzichtet.

Für das Teilgebiet 4 wird darin ausgesagt:

„Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Großenbrode beschränkt sich auf eine beschränkte Erweiterung der landseitigen Hafeneinrichtungen, indem die überbaubaren Grundflächen für die bestehenden Gebäude erhöht werden. Eine Erweiterung des Hafenbetriebes (Erhöhung der Liegeplätze, Verlängerung der Saison etc.) ist damit nicht verbunden, sodass die Aussagen der FHH - Verträglichkeitsstudie zur 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht weiter angepasst werden müssen. Auch die Erhaltungsziele des nachträglich ausgewiesenen FFH - Gebietes „Küstenlandschaft von Großenbrode und die vorgelagerten Meeresbereiche“ sind durch das Vorhaben nicht betroffen, sodass hier eine Ergänzung nicht erforderlich ist.“

Für das Teilgebiet 7 wird darin ausgesagt:

„Für den Teilbereich 7 ist keine FHH – Verträglichkeitsstudie erarbeitet worden, da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 vor der Zeit der Ausweisung der Schutzgebiete lag. Ausgangspunkt sind daher die planungsrechtlichen Festsetzungen in dem Bebauungsplan. Im Rahmen des Ausbaus und der Verstärkung der ehemaligen Fährhafenmole Großenbrode ist jedoch eine FFH - Verträglichkeitsprüfung durchgeführt worden. Die Studie hierfür kommt zu dem Schluss, dass es bei dem Ausbau der Mole nur in der Bauphase zu visuellen und akustischen Störungen kommen kann. Wie im Teilgebiet 4 ist eine beschränkte Erweiterung der überbaubaren Grundfläche vorgesehen. Eine Einschränkung der Erhaltungsziele für das EU-Vogelschutzgebiet „Ostbucht des Fehmarnsundes“ und das FFH – Gebiet „Küstenlandschaft von Großenbrode und die vorgelagerten Meeresbereiche“ ist durch die Erweiterung nicht zu erwarten.“

5.3 Prognose

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Umweltsituation auf dem jetzigen Status Quo.

Bauliche Entwicklungen oder Veränderungen bleiben auf der Grundlage des gültigen Rechts zulässig. Bei Nichtanpassung an veränderte Rahmenbedingungen und damit die Einschränkung von Entwicklungsmöglichkeiten kann langfristig eine nachhaltige Standortsicherung, insbesondere der maritimen Wirtschaftsbereiche, gefährden.

5.4 Zusätzliche Angaben

5.4.1 Verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

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

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

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

5.4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Aufgrund der überwiegend bestandsorientierten Überplanung sowie der Kleinteiligkeit werden keine erheblichen Auswirkungen eintreten, die Maßnahmen zur Überwachung erforderlich machen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf einer gemeindeeigenen Fläche und wird vertraglich geregelt.

5.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Plangeltungsbereich umfasst 7 Teilgebiete. Die jeweiligen Teilgebiete liegen im Ortsbereich Südstrand / Großenbrode Kai der Gemeinde Großenbrode. Für das Gebiet besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan nebst einer 1. Änderungsplanung.

Bei den Teilgebieten 1, 3 und 7 handelt es sich um Freiflächen, beim Teilgebiet 7 teilweise auch um Verkehrsflächen auf der die Planung des Bebauungsplanes Nr. 26 noch nicht umgesetzt worden ist. Bei den Teilgebieten 2a und 2b entspricht der tatsächlich vorhandene Bestand (an privaten Stellplätzen) nicht mehr in vollem Umfang den Darstellungen des Ursprungsplanes bzw. der 1. Änderung des B-Planes. Die Teilgebiete 4 und 5 werden entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsplanes als Sonstiges Sondergebiet – Sportboothafen –, das Teilgebiet 6 als Parkplatz genutzt.

Ziel der Planung ist die Neuordnung von privaten Stellplätzen, deren Standort bisher nicht auf dem eigenen Baugrundstück ausgewiesen war (Gemeinschaftsstellplätze) sowie von öffentlichen Parkständen, die Ausweisung eines zusätzlichen Wohnmobilplatzes, sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen bzw. die Neuerrichtung baulicher Anlagen durch Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

Die Planung dient insgesamt dem Zweck, die Festsetzungen an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen.

Ein Teil der vorgenommenen Änderungen ist für die Umweltsituation nicht relevant, diese gilt beispielsweise für die Ausweisung öffentlicher Parkflächen anstelle von Gemeinschaftsstellplätzen und umgekehrt.

Durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in einzelnen Teilgebieten, dem Entfernen von markanten Einzelbäumen und zukünftiger Nutzung einer vormals als Ausgleichsfläche vorgesehenen Fläche wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Durch grünordnerische Festsetzungen auf Grundlage eines grünordnerischen Fachbeitrages wurde der Eingriff vermindert und kann durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

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

6.0 Hinweise

6.1 Die Teilgebiete liegen innerhalb des hochwassergefährdeten Gebietes und wurden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Durch die Lage unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,30 m können diese bei extremen Hochwasserereignissen überflutet werden. Es wird empfohlen, neu zu errichtende bauliche Anlagen erosionssicher zu gründen, die Fußbodenhöhen für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf NN +3,30 m zu legen und eine Überflutungssicherung mind. bis zu einer Höhe von NN + 3,30 m vorzunehmen. Bauliche Anlagen an der Küste bedürfen einer Genehmigung gem. § 77 LWG, die hiermit in Aussicht gestellt wird.

6.2 Das Plangebiet befindet sich teilweise Gewässer- und Erholungsschutzstreifen Ostsee sowie Binnensee gemäß § 11 Landesnaturschutzgesetz sowie teilweise im Bauverbotsstreifen gemäß § 80 (1) Landeswassergesetz. Für bauliche Maßnahmen sind, soweit erforderlich, entsprechende Ausnahmegenehmigungen zu beanrtragen.

6.3 Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, wie Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstra0en erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung erforderlich.

6.4 Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des WaStrG weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb 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, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26, 2. Änderung der Gemeinde Großenbrode wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Großenbrode, den .....

Der Bürgermeister