Gemeinde Großenbrode

Begründung

zur

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26

für das Gebiet

-Ehemalige Marineküstendienstschule Großenbrode Kai-

März 2014

Architektur + Stadtplanung
Baum Beims GbR
Oldenburg in Holstein

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

I N H A L T

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser
1.2 Plangeltungsbereich / Bestand

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

4.0 Betreiber- und Nutzungskonzept

5.0 Darlegung der städtebaulichen Planung

5.1 Art der bauliche Nutzung
5.2 Maß der bauliche Nutzung
5.3 überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
5.4 Verkehrserschließung
5.5 Ver- und Entsorgung
5.6 Schallschutz

6.0 Kennzeichnungen und Hinweise

6.1 Hochwasserschutz
6.2 Sonstige Hinweise

Gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Großenbrode hat in seiner Sitzung am 15.02.2011 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 26 zu ändern.

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung.

Als Planunterlage dient ein Vermessungsplan des Vermessungs- und Ingenieurbüros Berger, Lübeck, aus dem Jahr 2011, der in Zusammenarbeit mit einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur als richtig bescheinigt wird.

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

1.2 Plangeltungsbereich / Bestand

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Änderung im Hafenbereich / Großenbrode Kai der Gemeinde Großenbrode.

Für das Gebiet „Am Kai“ besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan mit mehreren Änderungsplanungen.

Das Plangebiet ist durch einen vorhandenen Yachtbetrieb mit entsprechenden baulichen Anlagen und einen Sportboothafen geprägt. Hoher Baumbestand charakterisiert die Landseite östlich des Betriebes.

Am östlichen Rand der Wasserseite befindet sich eine Mole, die den Hafen zur offenen Ostsee abgrenzt. Die Mole hat je nach Wasserstand eine Höhe ca. 3 m, so dass die Boote und vorhandenen Gebäude von der Mole und über die Mole hinweg in Erscheinung treten. Dieses Erscheinungsbild prägt grundsätzlich maritime Standorte und stellt somit ein küsten- und für Großenbrode ortstypisches Bild dar.

Das Plangebiet ist über die vorhandene Zufahrtsstraße „Am Kai“ erschlossen.

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

In Folge der zivilen Umnutzung der ehemaligen Marineküstendienstschule hat sich an diesem Standort eine Vielzahl von touristischen und hafenbezogenen Nutzungen etabliert.
Der Standort hat sich mittlerweile zu einem sehr bedeutenden Ortsteil im Siedlungsgefüge der Gemeinde Großenbrode entwickelt.

Im Rahmen der Standortentwicklung bzw. –sicherung ergeben sich immer wieder neue Anforderungen und Nutzungsabsichten, so dass der Bebauungsplan i. S. einer

zukunftssicheren Planung überprüft und entsprechend geändert werden muss bzw. soll.

Leitgedanke für die vorliegende 4. Änderung des B-Planes Nr. 26 ist die Schaffung eines Angebotes „Urlaub in einer Marina“. Stichworte, wie Wasserbezug, Erlebnishafen, maritimes Urlaubserlebnis usw. sind hier zu nennen.

Im Rahmen der erforderlichen Hausbootanbindung soll ein weiterer Schwimmsteg im östlichen Hafengebiet errichtet werden. Hier können zusätzlich bis zu 45 neue Liegeplätze für Sportboote geschaffen werden. Die Schaffung von Liegeplätzen ist jedoch nicht planungsrechtlich zu behandeln.

Der vorhandene Sportboothafen ist kapazitätsmäßig ausgelastet.

Für die 4. Änderung ergibt sich folgendes Planungsziel:

- Im Sportboothafen sollen 5 Ferienhäuser auf dem Wasser zugelassen werden, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.

Die Planung dient insgesamt dem Zweck, den Hafenbereich an neue touristische Nachfragesituationen anzupassen und ihn im Sinne einer nachhaltigen Zukunftssicherung – u. a. durch Akquirierung eines neuen Kundenpotenzials - zu optimieren. Die Gemeinde Großenbrode möchte letztendlich mit einem, für die Region relativ neuen, touristischen Angebot aufwarten können, welches bspw. auf den Inseln Usedom und Rügen sowie auf dem Darß bereits erfolgreich unterbreitet wird.

Die Lage dieser Häuser in einem vorhandenen Hafenbereich stellt einen optimalen Standort dar, da sich die Häuser in die Gesamthafenanlage einbinden lassen und so nicht als selbständige Anlagen visuell in Erscheinung treten. Das Orts- und Landschaftsbild ist u. a. durch bis zu 20 m lange Yachten mit einer Rumpf- und Aufbauhöhe von bis zu 3,50 m Höhe über der Wasserlinie gekennzeichnet.

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Auf landes- und regionalplanerischer Ebene werden Ziele der Tourismusentwicklung berührt. Das Planungsziel der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 dient der Förderung des Tourismus.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan liegt das Plangebiet in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Demnach ist die Tourismusförderung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Für das Ostseebad Großenbrode stehen insbesondere eine stetige Qualitätssteigerung und eine Verbesserung der Vielfalt des Erholungsangebotes im Vordergrund.

Das o. g. Planvorhaben entwickelt sich nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan, der im Plangeltungsbereich nur Wasserflächen -Sportboothafen- darstellt. Für die Darstellung von Standorten für Gebäude im Wasser kommen grundsätzlich Bauflächen oder Baugebiete i. S. von § Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Betracht. Der Flächennutzungsplan wird daher geändert.

4.0 Betreiber- und Nutzungskonzept

Touristisch-gewerbliche Nutzung

Konzeptioneller Gedanke ist die Schaffung eines Angebotes „Urlaub in einer Marina". Stichworte, wie Wasserbezug, Erlebnishafen, maritimes Urlaubserlebnis usw. sind hier zu nennen. Es wird also kein klassisches, „ruhiges" Ferienhausangebot sein. Das neue Angebot auf dem Wasser soll die landseitigen Angebote an Ferienunterkünften ergänzen.

Die Unterbringung von Ferienhäusern auf dem Wasser dient dem Zweck, den Hafenbereich an neue touristische Nachfragesituationen anzupassen und ihn im Sinne einer nachhaltigen Zukunftssicherung – u. a. durch Akquirierung eines neuen Kundenpotenzials - zu optimieren. Insbesondere soll ein Angebot für Familien gemacht werden.

Die touristische Infrastruktur der Gemeinde Großenbrode bietet eine hervorragende Ausgangssituation für die Urlaubsform „Urlaub in einer Marina".

Dass die avisierte Art des Ferienangebotes tragfähig gestaltet werden kann, zeigt sich an der örtlichen Nachfragesituation und den bereits vielfältig umgesetzten Angeboten in Mecklenburg-Vorpommern und in Dänemark, insbesondere in dortigen Häfen. Ferienwohnformen mit Hafenambiente werden dort mittlerweile vielfältig angeboten und auch sehr gut angenommen.

Es sollen insgesamt fünf schwimmende, am Tourismusmarkt angebotene Ferienhäuser auf dem Wasser, an Stegen befestigt, zur Verfügung gestellt werden. Die Benutzung ist nur in der Zeit vom 15. März bis 31. Oktober jeden Jahres vorgesehen.

Die Ferienhäuser auf dem Wasser werden in einer nicht jederzeit öffentlich zugänglichen Sportboothafenanlage integriert. Der Hafenbetreiber Yachtwerft Klemens GmbH tritt als Nutzungsbetreiber auf und übernimmt die Verwaltungs- und Managementfunktion. Er verpflichtet sich, die Ferienhäuser auf dem Wasser auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zur Verfügung zu stellen und eine professionelle gewerbliche Vermarktung durchzuführen. Eine professionelle gewerbliche Vermarktung kann hierbei auch über entsprechende Agenturen (Ferienhausvermittler) erfolgen.

Die notwendigen, den Ferienhäusern auf dem Wasser zuzuordnenden, landseitigen Einrichtungen, wie z. B. Stellplätze und Flächen für die Abfallentsorgung, stehen in Verbindung mit dem vorhandenen Sportboothafenbetrieb bereits zur Verfügung und können dementsprechend genutzt bzw. integriert werden.

Elemente der rechtlichen und sonstigen Sicherung der touristisch-gewerblichen Nutzung

Die Ferienhäuser auf dem Wasser sind auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zwecks Erholung zur Verfügung zu stellen. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist anhand der planungsrechtlichen Bestimmung nicht zulässig.

Auch eine evtl. Veräußerung an Dritte ändert nichts an der Tatsache, dass die Häuser auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt werden

müssen und das der Betreiber dieses bereits aus planungsrechtlicher Sicht gewährleisten muss.

Darüber hinaus erfolgt eine Selbstbindung und rechtliche Verpflichtung in Form eines städtebaulichen Vertrages.

Im Fall einer Veräußerung der Ferienhäuser auf dem Wasser erfolgt eine Weitergabe der Selbstverpflichtung über den jeweiligen Kaufvertrag sowie ggf. der Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages zur professionellen gewerblichen Vermarktung.

5.0 Darlegung der städtebaulichen

5.1 Art der bauliche Nutzung

Gegenüber der Ursprungsplanung sollen im Wasserbereich des Sportboothafens nunmehr auch Ferienhäuser auf dem Wasser zulässig sein. Deshalb wird hier die Sondergebietsform –Sportboothafen- bestimmt. Die Ferienhäuser auf dem Wasser werden im Text (Teil B) für zulässig erklärt.

Die Gebietsdarstellung eines Sondergebietes –Sportboothafen- ist deshalb gewählt worden, weil das Gebiet im überwiegenden Maß durch einen wasserseitigen Sportboothafen gekennzeichnet ist. Nur in einem geringen Maß sollen schwimmende Ferienhäuser auf dem Wasser untergebracht werden.

Bei den Ferienhäusern auf dem Wasser handelt es sich um ein themenbezogenes Wohnen in dem festgesetzten Sportboothafengebiet.

Die notwendigen, den Ferienhäusern auf dem Wasser zuzuordnenden, landseitigen Einrichtungen, wie z. B. Stellplätze und Flächen für die Abfallentsorgung, stehen in Verbindung mit dem vorhandenen Sportboothafenbetrieb zur Verfügung und können dementsprechend genutzt bzw. integriert werden. Städtebauliche Spannungen im Uferbereich sind somit ausgeschlossen.

Die Ferienhäuser auf dem Wasser sind auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zwecks Erholung zur Verfügung zu stellen. Eine dauerhafte Wohnnutzung wird mit der Ausweisung nicht begründet und ist anhand der planungsrechtlichen Bestimmung nicht zulässig.

Die Benutzung der Ferienhäuser auf dem Wasser ist nur in der Zeit vom 15. März bis 31. Oktober jeden Jahres zulässig. Der „Großenbroder Binnenhafen/-see“ hat gerade in den Wintermonaten eine besondere Bedeutung für die Avifauna, so dass der Nutzungszeitraum in der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzung eingeschränkt wird.

Es ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der Planung auch Synergieeffekte durch den Attraktivitätsgewinn für das gesamte Umfeld eintreten werden.

5.2 Maß der bauliche Nutzung

Aktuelle Bautypen von Ferienhäusern auf dem Wasser verfügen mit ihren Wannen über eine Grundfläche bis zu 70 qm. Abzüglich einer gewissen Freifläche auf Deck verbleibt i. d. R. eine Nettowohnraumgröße von rd. 50 bis 55 qm. Es soll hier ein An-

gebot für Familien gemacht werden, so dass die Wohnraumgröße eine ausreichende Größe bieten soll und muss. Kleinere Behausungen sind nicht marktfähig.

Da es sich um ein Sondergebiet der besonderen Art handelt, ist die Obergrenze von 0,4 für „reine“ Ferienhausgebiete hier nicht anwendbar.

Es ist auch eine maximale Hausboothöhe von 5 Metern über Wasseroberfläche festgesetzt. In den o. g. 5 m ist eine Höhe von 2,50 m für den „Unterbau“ der Hausboote (Wanne) und 3,00 Meter für die tatsächlichen Raumaufbauten nebst Dachbrüstungen anzunehmen. Als Bezugspunkt gilt sinnvollerweise die Wasseroberfläche. Mit der Festsetzung der Oberkante grenzt man etwaige Dach- bzw. Oberaufbauten usw. ein. Die Maßstäblichkeit in Verbindung mit den vorhandenen land- und hafenseitigen Nutzungen bleibt gewahrt. Die Häuser auf dem Wasser werden zudem in den vorhandenen Sportboothafen integriert und sind somit Bestandteil einer vorhandenen Hafensilhouette. Der Sportboothafen stellt ein typisch maritimes Element der Küstenlandschaft dar.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Stand- bzw. Liegeorte der Ferienhäuser auf dem Wasser werden durch die festgesetzten Baugrenzen konkret bestimmt. 4 Häuser sind im östlichen Hafenbereich vorgesehen. Es ist dem Hafenbetreiber jedoch auch sehr wichtig, ein Haus auch in der Hafenmitte anbieten zu können.

Die während der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Bedenken zur Zersiedlung der Landschaft kann in dem stark anthropogen beeinflussten und durch eine intensive Hafennutzung gekennzeichneten Bereich nicht ausgemacht werden. Da die vorhandene Nutzung als Sportboothafen durch die Häuser auf dem Wasser nur erweitert, aber nicht wesentlich verändert wird, ändert sich der Gesamteindruck des hafengeprägten Orts- und Landschaftsbildes nicht. Die geplanten Häuser auf dem Wasser sind mit 5 m Oberkante etwas höher als eine durchschnittliche Yacht, die eine Rumpf- und Aufbauhöhe von ca. 3,50 m über der Wasserlinie aufweist, die Segelmasten ragen dagegen immer deutlich über die geplanten Ferienhäsuer auf dem Wasser hinaus. Insofern ist auch die geplante Verteilung von 4 Häusern im östlichen Hafenbereich und eines Hauses in der Hafenmitte nicht als wesentliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes zu bewerten.

Insgesamt stellt die Lage der Häuser innerhalb eines bestehenden Hafenbereichs einen optimalen Standort dar, da sich die Häuser in die Gesamthafenanlage einbinden lassen und so nicht als völlig selbständige Anlagen in Erscheinung treten. Der touristische Nutzen der Häuser auf dem Wasser für die Gemeinde und die Region ist zudem höher einzustufen als die gering einzustufende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in diesem ohnehin intensiv genutzten Hafenbereich.

Alternative Standorte scheiden nach Ansicht der Gemeinde aus, da ansonsten Ferienhäuser auf dem Wasser in nicht bebaute Ufer-/Strandbereiche gelegt werden müssten. Dieses ist dann in der Tat nicht mehr mit dem Landschaftsbild vereinbar.

Die Festsetzung der Bauweise ist im vorliegenden Fall nicht notwendig.

5.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung an das Ortsstraßennetz erfolgt über die vorhandene Straße Am Kai.

Die Stege im Hafenbereich dienen als Zugangswege zu den geplanten Ferienhäusern auf dem Wasser. Eine weitere, als Rettungsweg dienende Steganbindung ist in direkter Verlängerung des geplanten Steges zur Hafenpromenade festgelegt.

Die Befahrbarkeit der Hafenpromenade und dem ringartigen Anschluss an die Straße Am Kai wird für Rettungsfahrzeuge seitens der Gemeinde gewährleistet.

Die Stellplatzsituation muss aufgrund der gesonderten Lage der baulichen Anlagen besonders betrachtet werden. Von dem Grundsatz, dass notwendige Stellplätze grundsätzlich auf dem Baugrundstück unterzubringen sind, muss im vorliegenden Fall abgewichen werden. Es werden ausreichende Stellplätze landseitig auf dem Sportboothafengelände angeboten. Der Standort dieser Stellplätze befindet sich in zumutbarer Entfernung der Baugrundstücke, westlich des Hautgebäudes der Yachtwerft. Die Fläche weist eine ausreichende Kapazität für die notwendigen Stellplätze, auch für die zusätzlich geplanten Sportbootliegeplätze, auf.
Derzeit wird der in Rede stehende Standort als Park- und Bootslagerfläche für die Yachtwerft genutzt.
Das Gelände für die Parkplätze ist gem. gültigem Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet – Sportboothafen- ausgewiesen und ist für eine Bebauung geeignet. Insofern können hier grundsätzlich auch Stellplätze untergebraucht werden, unter Verzicht der Bebaubarkeit oder von Teilen der zulässigen Bebaubarkeit.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt auf der Grundlage der geltenden Rechtsgrundlagen und Regelwerke.

Im vorhandenen Hafenbetrieb bestehen eine Vielzahl von Einrichtungen der Ver- und Entsorgung, an die direkt angeschlossen werden kann. Insofern ist von einem vorhandenen Anschlussbereich auszugehen. Bedarfsbedingte Erweiterungen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden innergebietlich (innere Erschließung des Sportboothafens) vorgenommen.

Die ausgewiesenen Stege im Hafenbereich dienen als „Ver- und Entsorgungsstränge“ für die geplanten Ferienhäuser auf dem Wasser.

Die Erschließung der Ferienhäuser auf dem Wasser erfolgt auf der gleichen Basis, wie die Erschließung der Steganlagen, an denen Boote liegen. Insofern gelten hier die gleichen Anforderungen an die Sicherheit der jeweiligen Leitungslagen und Anschlüsse. Die entsprechenden Vorgaben und Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist über Hydranten gegeben. Der Nachweis wird im Baugenehmigungsverfahren geführt. Ebenso die Flucht- und Rettungswegbedingungen. Im Umkreis von 300 m befindet sich ein Hydrant. Hier wird Löschwasser gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008, zur Verfügung ge-

stellt. Die Kapazität des vorhandenen Hydranten ist auf die hafengewerbliche Entwicklung im Hafengebiet ausgelegt.

5.6 Schallschutz

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung vom 28. Januar 2013 und eine ergänzende Stellungnahme des Gutachters vom 29.01.2014 vor.

Die Häuser auf dem Wasser sind dem Sondergebiet -Sportboothafen- zugeordnet, Geräuscheinwirkungen fremder Anlagen sind deshalb nicht relevant.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile bestehen. Der Bebauungsplan setzt daher für Aufenthaltsräume in Ferienhäusern auf dem Wasser einen passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 entsprechend den ermittelten Lärmpegelbereichen fest.

Bei der Nutzung der Ferienhäuser auf dem Wasser handelt es sich um ein themenbezogenes Wohnen, die Nutzer der Ferienhäuser erwarten während der eingeschränkten Dauer ihres Aufenthaltes die Geräusche eines Sportboothafens, ohne damit eine Belästigung zu verbinden. Dagegen sprechen die vorhandenen Nutzungen und die belebten Bereiche im Sportboothafen.

Es werden zudem Maßnahmen aufgezeigt, die eine grundsätzliche Lärmminderung im Sportboothafengebiet bedeuten:

- Regelung zur Befestigung der Falle bei Segelbooten, damit diese nicht gegen die Masten schlagen
- Untersagung der Inbetriebnahme von Bootsmotoren durch Bootseigner ohne dass die Inbetriebnahme der Fortbewegung des Bootes dient
- Untersagung von Reparaturlärm, verursacht durch Bootseigner

Entsprechende Maßnahmen sind über die Hafenbenutzungsordnung umsetzbar und werden derzeit bereits durchgeführt.

Eine Geräuscheinwirkung aus der Werkshalle der Werft, ggf. bei geöffneten Toren, auf die geplanten Ferienhäuser auf dem Wasser ist nicht relevant. Bei einer vorgenommenen Ortsbesichtigung am 15. August 2012 wurden keine geräuschintensiven Arbeiten in der Werkshalle festgestellt. Die Geräuscheinwirkung wird durch die windinduzierten Anlagengeräusche in der Takelage von Segelbooten dominiert. Eine etwaige zusätzliche Geräuscheinwirkung aus der Halle heraus wäre nicht auslegungsrelevant für den Schallschutz.

6.0 Kennzeichnungen und Hinweise

6.1 Hochwasserschutz

Bei der Planung ist der Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Durch die Kennzeichnung des überschwemmungsgefährdeten Gebietes in der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Zweckbindung für den Hochwasserschutz gegeben. Diese Zweckbindung bezieht sich auf bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie auf Flächen außerhalb von Gebäuden.

Im Fall der Hausboote bedarf es hier der Auseinandersetzung mit dem Hochwasser und keine Strategie gegen das Hochwasser. Der Belang des Hochwasserschutzes ist deshalb im Rahmen der Befestigung der Häuser (Ketten, Tampen, Leitungen) zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wird jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung gefährdeter Bewohner und Gäste durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt bleiben. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Die Benutzung der Ferienhäuser auf dem Wasser ist nur in der Zeit vom 15. März bis 31. Oktober jeden Jahres zulässig. Bei diesem Zeitraum handelt es sich um eine saisonale Begrenzung, die mit der hochwassergefährdeten Jahreszeit grundsätzlich konform geht.

Die erforderlichen Sicherungs- bzw. Abwehrmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen.

6.2 Sonstige Hinweise

6.2.1. Die Ferienhäuser auf dem Wasser einschließlich der Stege, welche die Erschließung darstellen, bedürfen als ortsfeste bauliche Anlagen einer Baugenehmigung.

6.2.2 Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß 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 WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6.2.3 In dem Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

6.2.4 Wenn während der Arbeiten Funde oder auffällige Verfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Gemeinde Großenbrode

Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 26, 4. Änderung für das Gebiet „Am Kai“ der Gemeinde Großenbrode



März 2014

GFN – Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH

Adolfplatz 8
24105 Kiel
0431 / 800 94 80 Tel.
0431 / 800 94 79 Fax
eMail: Kiel@GFNmbH.de
Internet: www.GFNmbH.de

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 1

2 Planungsgrundlagen 1
2.1 Naturräumliche Zuordnung und Gliederung 1
2.2 Lage zu Schutzgebieten 1
2.3 Vorgaben der Raumordnung 3
2.4 Vorgaben der Landschaftsplanung, Schutzgebiete 3

3 Geplantes Vorhaben 4

4 Bestand und Bewertung 5
4.1 Mensch 5
4.2 Pflanzen und Tiere 5
4.3 Boden 6
4.4 Wasser 6
4.5 Klima und Luft 6
4.6 Landschaftsbild / Erholung in Natur und Landschaft 6

5 Auswirkungen auf die Umwelt 9
5.1 Wirkfaktoren 9
5.2 Mensch 10
5.3 Pflanzen und Tiere 10
5.4 Boden 11
5.5 Wasser 11
5.6 Klima und Luft 11
5.7 Landschaftsbild / Erholung in Natur und Landschaft 11

6 Eingriffsregelung 13
6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung 13
6.2 Kompensation 13

7 Artenschutzrechtliche Prüfung 15
7.1 Vorkommen streng geschützter Arten 15
7.2 Verbotstatbestände 15

8 Alternativenprüfung 17

9 Prognose über die Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung 17

10 Ergänzende Angaben 17
10.1 Kenntnislücken und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 17
10.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung 17

11 Allgemein verständliche Zusammenfassung 18

12 Quellen 19

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auswertung der Wasservogelzählungen im Zeitraum 1996/97 bis 2005/06 5
Tabelle 2: Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden (Eingriffsregelung) 14
Abbildung 1: Lage zu Schutzgebieten und Biotopverbundflächen 2
Abbildung 2: Blick von der Hafenpromenade Richtung Südwest auf den Sportboothafen und die zu erweiternden Flächen, Mole im Westen 7
Abbildung 3: Blick von der Mole Richtung Westen auf den Sportboothafen, im Vordergrund die Erweiterungsflächen 7
Abbildung 4: Blick vom südlichen Steg Richtung Nordosten auf den bestehenden Sportboothafen und die östlichen Erweiterungsflächen 8

1 Einführung

Der Eigentümer der Yachtwerft Klemens plant innerhalb des Sportboothafens „Yachtwerft Klemens“ in der Gemeinde Großenbrode, Kreis Ostholstein, die Errichtung von 5 Hausbooten. Die dafür erforderliche Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 26 „Am Kai“ wurde vom Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Großenbrode am 15.02.2011 beschlossen.

Im Rahmen der erforderlichen Hausbootanbindung soll ein weiterer Schwimmsteg im östlichen Hafengebiet errichtet werden, bei dem zusätzlich 45 neue Liegeplätze für Yachten errichtet werden. Die Schaffung von Liegeplätzen ist jedoch nicht planungsrechtlich zu behandeln, so dass sie im Weiteren nicht mit betrachtet werden.

Für das Gebiet „Am Kai“ besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan neben einer 1., 2. und 3. Änderungsplanung. Die 4. Änderung des B-Plans 26 bereitet Flächen für ein sonstiges Sondergebiet – Sportboothafen - vor.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Naturräumliche Zuordnung und Gliederung

Der Planungsraum ist dem Naturraum Westliche Ostsee (D 72) zuzuordnen.

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Großenbrode im Großenbroder Binnensee. Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die Mole des Großenbroder Binnensees, im Norden an den Ortsteil Großenbrode Kai, genauer an die Straße „Am Kai“ bzw. an die Uferbefestigung, im Westen an einen bestehenden Steg sowie im Süden an Wasserflächen innerhalb des bestehenden Sporthafens.

Es handelt sich um eine ca. 3,3 ha große Fläche, die aus Wasserflächen mit Steganlagen innerhalb des bestehenden Hafengeländes besteht.

2.2 Lage zu Schutzgebieten

Die Abbildung 1 zeigt die Lage von Schutzgebieten und Biotopverbundflächen im Bereich des untersuchten Raumes. Das geplante Vorhaben liegt außerhalb der Grenzen des FFH-Gebietes DE-1632-392 „Küstenlandschaft vor Großenbrode und vorgelagerte Meeresbereiche“ und des EU-Vogelschutzgebietes DE 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“, die im Bereich des nördlichen Großenbroder Binnensees die gleiche Abgrenzung besitzen (dargestellt ist die Abgrenzung auf der Grundlage der DGK 5). Es grenzt jedoch direkt an das FFH- und das Vogelschutzgebiet an. Weitere Natura 2000-Gebiete in der Umgebung sind das FFH-Gebiet DE 1631-392 „Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht“, das ca. 2.300 m nördlich des Geltungsbereich liegt, sowie das gleichweit entfernte EU-Vogelschutzgebiet DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“. Aufgrund der räumlichen Nähe und damit möglicher Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen bzw. Beeinträchtigungen durch optische und

akustische Störwirkungen insbesondere durch Hausboote wurde 2011 eine Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet DE-1632-392 „Küstenlandschaft vor Großenbrode und vorgelagerte Meeresbereiche“ sowie für das EU-Vogelschutzgebiet DE 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“ durchgeführt [2]. Im Ergebnis können erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele sowie der typischen und charakteristischen Arten und Lebensräume beider Gebiete ausgeschlossen werden.

Entlang eines nördlichen Küstenabschnitts der Gemeinde Großenbrode liegt in ca. 2.300 m Entfernung das LSG „Nordküste von Großenbrode“.

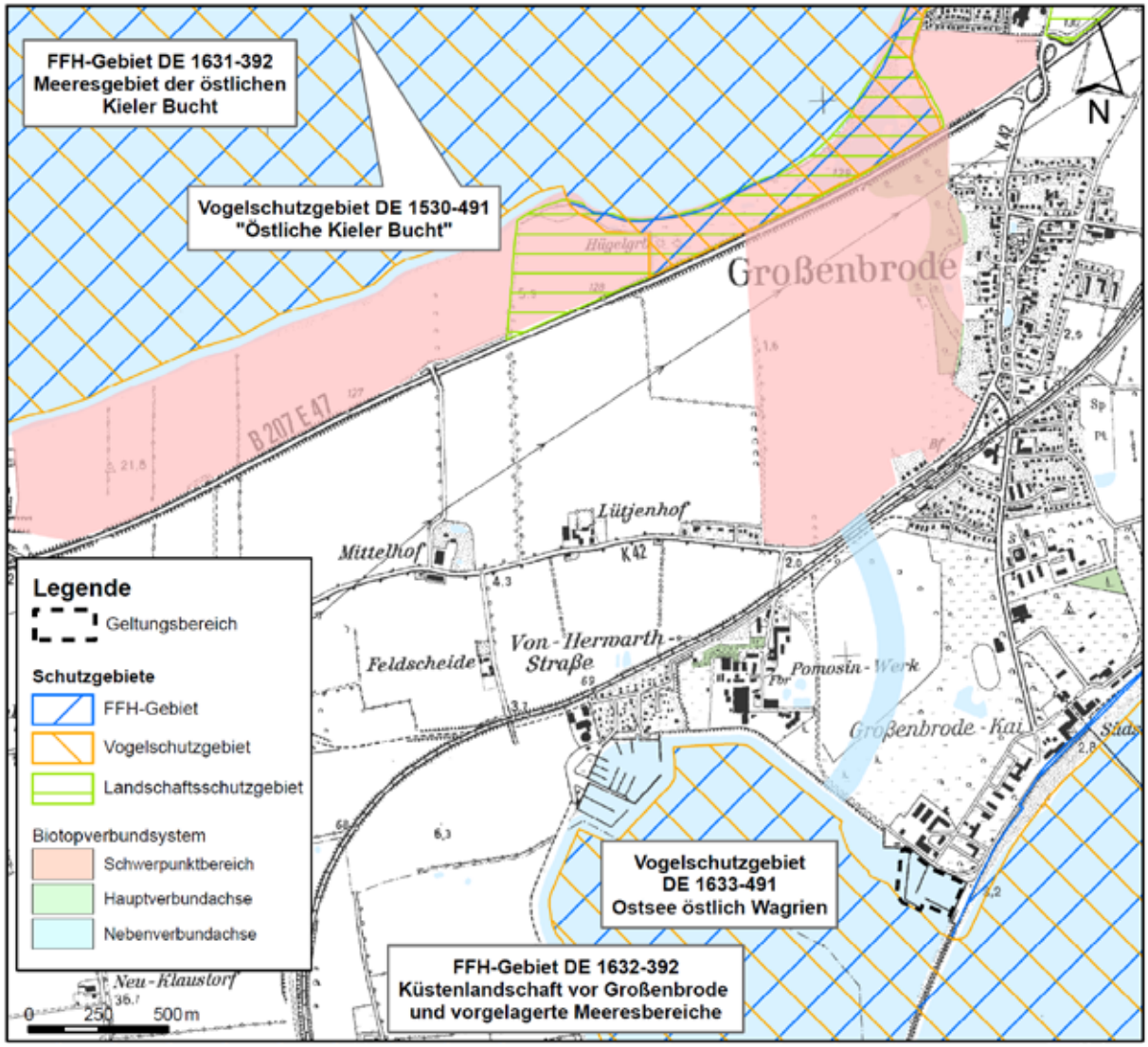


Abbildung 1: Lage zu Schutzgebieten und Biotopverbundflächen

2.3 Vorgaben der Raumordnung

Gemäß dem Landesentwicklungsplan [3] liegt das Plangebiet in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Demnach ist die Tourismusförderung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Zudem sind die Wasserflächen als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt.

Der Regionalplan des Planungsraums II [8] stellt die Wasserflächen des Großenbroder Binnensees als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft und im Osten einen größeren Sportboothafen dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenbrode stellt den kompletten Planungsraum derzeit als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung – Sportboothafen - dar.

2.4 Vorgaben der Landschaftsplanung, Schutzgebiete

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Kreis Ostholstein und der kreisfreien Hansestadt Lübeck [9] greift die Darstellung des Landesentwicklungsplans auf und stellt große Teile des Küstenstreifens als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dar, jedoch nicht den Großenbroder Binnensee. Zudem werden große Teile des Küstenstreifens inklusive des Großenbroder Binnensees und damit auch das Plangebiet als Gebiet dargestellt, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 18 LNatSchG als Landschafts-schutzgebiet erfüllt. Am östlichen Rand des Großenbroder Binnensees werden 2 Sportboothäfen dargestellt.

Der Bestandsplan des Landschaftsplans der Gemeinde Großenbrode stellt den in § 11 LNatSchG (in der 1993 gültigen Fassung) geregelten Küstenschutzstreifen / Erholungsschutzstreifen dar. Der im Gesetz von 1993 gültige Paragraph ist in den heute gültigen § 35 LNatSchG (Schutzstreifen an Gewässern) eingegangen. Dieser Schutzstreifen gilt nach § 35 Abs. 3 Nr. 4 LNatSchG jedoch nicht in Sportboothäfen.

Eine Nebenverbundachse des landesweiten Biotopverbunds verläuft ca. 350 m nordwestlich des Geltungsbereichs (siehe Abbildung 1).

3 Geplantes Vorhaben

Die Grundidee für die 4. Änderung des B-Plans 26 ist die Schaffung eines Angebotes für einen Urlaub in der Marina.

Gegenüber der Ursprungsplanung des B-Plans 26 sollen im Wasserbereich des Sportboothafens nunmehr auch Ferienhäuser auf dem Wasser zulässig sein. Für den gesamten Hafenbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet – Sportboothafen – ausgewiesen, das die neuen Hausbootstandorte nebst deren Erschließung (hier: Stegerschließung), die bestehenden Stege, Liegeplätze und Wasserflächen beinhaltet. Es sind 5 Häuser mit einer Grundfläche von je 70 m² geplant.

Für die Errichtung des neuen Schwimmsteges im östlichen Hafengebiet werden zunächst 5 Steghaltedalben (Pfähle) in den Meeresboden gerammt. Anschließend werden die Stegteile von einem Schwimmbagger aus eingeschwemmt und Pfähle und Steg mit einander verbunden. Für die Hausboote werden Haushaltedalben im Meeresboden verankert. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass möglichst schonende Bauverfahren angewendet werden und die Baumaßnahme ausschließlich innerhalb des Hafens stattfindet. An dem neu geschaffenen Steg werden neben den Liegeplätzen für die Hausboote bis zu 45 neue Liegeplätze für Sportboote geschaffen, die jedoch nicht planungsrechtlich zu behandeln sind.

Die Hausboote sind nicht für Fahrten ausgelegt, sondern werden lediglich in den Sommermonaten am Steg genutzt. Im Winter, d.h. in der Zeit vom 01.11. bis 14.03. eines jeden Jahres ist eine Nutzung ausgeschlossen, da unter anderem die Wasserversorgung in diesen Monaten stillgelegt wird. Der Nutzungszeitraum wird im B-Plan festgesetzt.

4 Bestand und Bewertung

4.1 Mensch

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden Sportboothafens, so dass es dort keine ganzjährig wohnenden Anwohner gibt. Die sich im Hafen aufhaltenden Menschen sind entweder Touristen oder Hafenmitarbeiter.

Nördlich des Geltungsbereiches schließt Großenbrode mit dem Ortsteil Kai an, in dem bereits heute viel touristische Nutzung stattfindet.

4.2 Pflanzen und Tiere

Bei den Flächen des Geltungsbereichs handelt es sich um dauerhaft wasserbedeckte Flächen und um Stege, die diese teilweise überdecken. Sie können nach der Liste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins (LANU 2003) als Benthal der Flachwasserzone (KFb) angesprochen werden.

Eine Abfrage des Artenkatasters des LLUR (04/12) ergab keine im Wirkraum des Vorhabens vorkommenden Tier- oder Pflanzenarten, die für dieses Vorhaben betrachtet werden müssten. Das nahe des Geltungsbereichs gelegene FFH-Gebiet DE 1632-392 führt als Erhaltungsgegenstand unter anderem Schweinswale auf. Diese nutzen zwar das gesamte FFH-Gebiet zur Nahrungssuche, regelmäßige Aufenthalte im Großenbroder Binnensee sind jedoch nicht anzunehmen.

Für die Rastvögel als für das Vorhaben relevante Tiergruppe wurden zusätzlich zur Abfrage des LLUR-Artenkatasters die Daten der Wasservogelzählungen von 1966/67 – 2005/06 aus dem Corax Sonderheft 1 (Jan Kieckbusch 2010) sowie ein abgefragter Auszug aus dem Sonderheft zum Großenbroder Binnenwasser, der den Zeitraum 1996/97 bis 2005/06 (Jan Kieckbusch 2010) abdeckt, ausgewertet. In der Tabelle 1 wird die Artenliste des Auszugs aus dem Zeitraum 1996/97 bis 2005/06 dargestellt.

Tabelle 1: Auswertung der Wasservogelzählungen im Zeitraum 1996/97 bis 2005/06 (nach J. Kieckbusch)

Höckerschwan	Zwergsäger
Singschwan	Gänsesäger
Kanadagans	Mittelsäger
Graugans	Haubentaucher
Pfeifente	Graureiher
Stockente	Kormoran
Tafelente	Blässhuhn
Reiherente	Lachmöwe
Bergente	Sturmmöwe
Eiderente	Mantelmöwe
Schellente	Silbermöwe

4.3 Boden

Landesweit oder lokal erhobene Daten liegen über den Boden des Plangebietes nicht vor. Auch der Landschaftsplan der Gemeinde Großenbrode [6] trifft keine Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Wasser. Im Geltungsbereich liegt ausschließlich dauerhaft von Wasser überdeckter Meeresboden vor, der durch die langjährige Hafennutzung eine gewisse Vorbelastung erfahren hat. Der Bodentyp ist als naturraumtypisch anzusehen.

Hinweise auf Altlasten und Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

4.4 Wasser

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Großenbroder Binnensees, der zum Großteil zu den Lagunen des Küstenraumes (Strandseen) zählt. Diese definieren sich gemäß FFH-Richtlinie als vom Meer beeinflusste Gewässer und deren Verbindungen zur Ostsee und zeichnen sich durch weitgehend natürliche hydrophysikalische und hydrochemische Gewässerverhältnisse aus.

Beim Großenbroder Binnensee handelt es sich um ein Gewässer erster Ordnung, da es von seiner morphologischen Gestalt her Teil der Seewasserstraße Ostsee ist.

4.5 Klima und Luft

Laut Landschaftsplan [6] zählt die Gemeinde Großenbrode zum gemäßigten, ozeanischen Klima-Typ mit hoher Luftfeuchtigkeit, geringen täglichen und jährlichen Temperaturschwankungen und kräftigen Winden vorwiegend aus Westen. Die mittleren Jahresniederschläge betragen 572 mm und liegen damit deutlich unter dem schleswig-holsteinischen Durchschnitt von 720 mm.

Der Großenbroder Binnensee sowie die Ostsee stellen zusammen mit den kräftigen Winden die klimatisch prägenden Elemente im weiteren Planungsraum dar.

4.6 Landschaftsbild / Erholung in Natur und Landschaft

Das Landschaftsbild des Großenbroder Binnensees wird durch die großen Wasserflächen, durch mehrere Sportboothäfen sowie auf dem angrenzenden Festland durch die angrenzenden Ortsteile Großenbrode Kai mit höherem Baumbestand, Yachtbetrieb und landwirtschaftlichen Flächen geprägt.

Im Nahbereich wird das Landschaftsbild vom Sportboothafen der Yachtwerft Klemens (s. Abbildungen 2 - 4), der ca. 3 m hohen Mole (s. Abbildung 2) und durch hohe Bäume dominiert, die die dahinter liegende Yachtwerft im Sommer weitgehend verdecken (s. Abbildung 4). Der bestehende Sportboothafen stellt ein typisch marines Element der Küstenlandschaft dar.



Abbildung 2: Blick von der Hafenpromenade Richtung Südwest auf den Sportboothafen und die zu erweiternden Flächen, Mole im Westen



Abbildung 3: Blick von der Mole Richtung Westen auf den Sportboothafen, im Vordergrund die Erweiterungsflächen



Abbildung 4: Blick vom südlichen Steg Richtung Nordosten auf den bestehenden Sportboothafen und die östlichen Erweiterungsflächen

5 Auswirkungen auf die Umwelt

5.1 Wirkfaktoren

Bei der Prognose der Auswirkung des Vorhabens sind die folgenden Wirkfaktoren zu betrachten:

- Störungen durch Bautätigkeit (baubedingt),
- Inanspruchnahme von Grundflächen im Bereich der Steg- und Haushaltedalben, Verschattung, Gestalt des Steges und der Hausboote (anlagebedingt),
- Nutzung des Steges und der Hausboote (betriebsbedingt)

Baubedingte Wirkfaktoren

Durch die Bauarbeiten entstehen Wirkfaktoren wie Lärm, Erschütterungen, optische Störungen oder Trübungsfahnen im Wasser. Hierbei handelt es sich um mögliche baubedingte Auswirkungen wie z. B. Beeinträchtigung von Habitatqualitäten durch stoffliche und nicht-stoffliche Immissionen (optische und akustische Störungen während der Bauphase) auf die Flächen des Geltungsbereichs und die umliegenden Bereiche. Bau- und Lagerflächen werden aufgrund der geringen Größe des Vorhabens voraussichtlich hauptsächlich auf befestigten Flächen erfolgen. Sie werden daher nicht weiter betrachtet.

Durch die genannten Wirkfaktoren kann es im unmittelbaren Umfeld zu kleinräumig wirksamen Störungen von Tieren kommen.

Dauer und Zeitpunkt der Baumaßnahme stehen noch nicht fest.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Durch die Verankerung des Steges und der Hausboote durch Steg- und Haushaltedalben kommt es zu einer Inanspruchnahme von Meeresboden. Daneben kommt es durch die Hausboote und den Steg zu einer Verschattung der Wasserflächen.

Darüber hinaus können von der Gestalt des Steges sowie der Hausboote optische Störungen ausgehen, die zu Beeinträchtigungen von Vögeln, Menschen und des Landschaftsbildes führen können.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Nutzung des Steges in den Sommermonaten kann betriebsbedingt zu Störungen z.B. von Vögeln führen. Im Winter ist die Nutzung ausgeschlossen. Die Ableitung der Gewässer aus den Hausbooten erfolgt über einen Zwischensammeltank in die vorhandene öffentliche Kanalisation.

Generell wird davon ausgegangen, dass mögliche Auswirkungen aufgrund der geringen Größe des Vorhabens und der kurzen Bauzeit nahezu auf die Fläche des Hafens bzw. auf den Großenbroder Binnensee begrenzt sind.

5.2 Mensch

In dem geplanten Sondergebiet sind Ferienwohnnutzungen zulässig, so dass das Thema Lärmschutz betrachtet werden muss.

Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung werden aktuell durch den Hafen sowie das hafenbezogene Gewerbe geprägt. Ein hafentypischer Geräuschpegel ist demnach bereits vorhanden. Im weiteren Umfeld sind zudem touristische Einrichtungen wie Hotels, Apartments oder Restaurants vorhanden. Durch die Änderung des B-Plans wird eine mit der jetzigen Nutzung vergleichbare Nutzung angestrebt.

Eine mögliche baubedingte Beeinträchtigung ergibt sich durch Lärm, Erschütterungen oder Stoffemissionen im Rahmen von Bauarbeiten während der Bauphase, die jedoch nur einen kurzen Zeitraum in Anspruch nehmen wird.

Anlagebedingt kommt es zu keinen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

Betriebsbedingt kommt es vor allem zu Lärmemissionen. Für die Gäste des Hafens ist als Maßstab weniger der Orientierungswert eines Ferienhausgebietes als vielmehr die übliche Hafengeräuschkulisse anzunehmen, weil das Ruhebedürfnis des Gastes an der gewählten Urlaubsumgebung ablesbar ist. Es handelt sich um themenbezogenes Wohnen, bei dem die Nutzer der Ferienhäuser die Geräuschkulisse des Hafens nicht als Belastung empfinden. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung kann davon ausgegangen werden, dass der entstehende Lärmpegel keine erhebliche Verschlechterung des jetzigen Zustandes darstellt. Das schalltechnische Gutachten von Januar 2013 kommt zu dem Ergebnis, dass Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile bestehen. Daher wird im vorliegenden B-Plan für die Aufenthaltsräume für Ferienwohnungen auf dem Wasser ein passiver Lärmschutz gemäß DIN 4109 entsprechend der ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt.

5.3 Pflanzen und Tiere

Eine mögliche baubedingte Beeinträchtigung ergibt sich durch Erschütterungen, Stoffemissionen oder Trübungsfahnen im Rahmen von Bauarbeiten sowie eventuelle Störungen durch Licht, Maschinen oder Menschen während der Bauphase, die jedoch nur einen kurzen Zeitraum in Anspruch nehmen wird.

Die Flächen der für die geplanten Hausboote und den Steg anlagebedingt benötigten Steg- und Haushaltedalben (insgesamt 1,2 m²) gehen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere vollständig verloren. Des Weiteren kommt es zu einer Verschattung durch den Steg und die Hausboote (insgesamt knapp 600 m²), was aufgrund der veränderten Lichtverhältnisse zu Beeinträchtigungen der Lebensbedingungen von Pflanzen und Tieren führen kann. Durch optische Störreize durch die Gestalt der Stege und Hausboote ist zudem eine Vergrämung von Vögeln möglich. Da die geplante Schwimmsteganlage sowie die Hausboote innerhalb der bestehenden Hafenanlage und angrenzend an touristische Infrastruktur errichtet werden soll, sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Betriebsbedingt können optische und akustische Reize bzw. Lichteinflüsse durch die Nutzung des Steges und insbesondere die Nutzung der Hausboote entstehen, die zu

Störungen und Vertreibung scheuer Arten führen können. Da die geplante Schwimmsteganlage mit den Hausbooten innerhalb der bestehenden Hafenanlage errichtet werden soll, sind Störungen durch die Stegnutzung und durch die Nutzung der Yachten und der Hausboote bereits vorhanden. Durch die Nutzungsbeschränkung in den Wintermonaten kann die Gefahr der Lichtverschmutzung sowie weiterer optischer und akustischer Störungen in der bisher kaum vorbelasteten Winterzeit vermieden werden, so dass es nicht zu einer erheblichen Verschlechterung des jetzigen Zustandes kommt.

5.4 Boden

Durch die Steg- und Haushaltedalben geht eine Fläche von 1,2 m² für das Schutzgut Boden vollständig verloren. Die Anlage des Stegs und der Hausboote führt nicht zu Eingriffen in den Boden.

5.5 Wasser

Die Ableitung der Gewässer aus den Hausbooten erfolgt über einen Zwischensammeltank in die vorhandene öffentliche Kanalisation. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch Schmutzwasser sind daher nicht zu erwarten.

5.6 Klima und Luft

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der geringen Versiegelungen sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

5.7 Landschaftsbild / Erholung in Natur und Landschaft

Von der Gestalt des Steges sowie der Hausboote können optische Störungen ausgehen, die zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen können.

Da die bisherige Nutzung als Sportboothafen durch die Hausboote nur erweitert, aber nicht wesentlich verändert wird, ändert sich der Gesamteindruck des hafengeprägten Landschaftsbildes nicht. Die geplanten Hausboote sind mit 5 m Oberkante etwas höher als eine durchschnittliche Yacht, die eine Rumpf- und Aufbauhöhe von 3,50 m über der Wasserlinie aufweist, die Segelmasten ragen dagegen deutlich über die Hausboote hinaus. Innerhalb der 5 m Oberkante sind auch eventuelle Dach- und Oberaufbauten enthalten. Insgesamt stellt die Lage der Häuser innerhalb eines bestehenden Hafenbereichs einen optimalen Standort dar, da sich die Häuser in die Gesamthafenanlage einbinden lassen und so nicht als selbständige Anlagen in Erscheinung treten.

Da die östlich angrenzende Mole mit durchschnittlich 3 m Höhe (je nach Wasserstand) die Boote und Ferienhäuser nur teilweise verdeckt, sind diese auch jenseits der Mole erkennbar. Dieses Erscheinungsbild stellt jedoch ein küstentypisches Bild dar, das das bestehende Bild nicht wesentlich verändert.

Zur Minderung der Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild wird die Höhe der Hausboote auf 5 m über der Wasseroberfläche begrenzt. Zudem werden die Hausboote mit einer Ausnahme in der Hafenmitte auf einen Bereich im östlichen Hafenbereich gebündelt.

Da das Vorhaben innerhalb des bestehenden Hafens geplant ist, verändert sich der bisherige Charakter des Landschaftsbildes einer typischen Hafensilhouette durch das geplante Vorhaben nicht.

6 Eingriffsregelung

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gem. § 14 BNatSchG i. V. m. § 8 LNatSchG verbunden. Gem. § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 (2) BNatSchG so auszugleichen oder zu ersetzen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Ziel von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist es daher, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten.

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Folgende Maßnahmen können zur Vermeidung oder Verminderung von Beeinträchtigungen beitragen:

Verminderung von artenschutzrechtlichen Eingriffen, Schutzgut Tiere:

- Auf die Nutzung der Hausboote wird in der Zeit vom 01.11. bis zum 14.03. eines jeden Jahres verzichtet.

Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut Landschaftsbild

- Die Hausboote werden mit einer Ausnahme in der Hafenmitte im Osten des Geltungsbereiches gebündelt.
- Die Höhe der Hausboote wird mit 5 m Oberkante über der Wasseroberfläche festgesetzt.

Lärmminderung im Hafengebiet für das Schutzgut Mensch

- Regelung zur Befestigung der Falle bei Segelbooten, damit diese nicht gegen die Masten schlagen.
- Untersagung der Inbetriebnahme von Bootsmotoren, ohne dass die Inbetriebnahme der Fortbewegung des Bootes dient.
- Untersagung von Reparaturlärm, verursacht durch Bootseigner.

Genannte Maßnahmen können über die Hafenbenutzungsordnung umgesetzt werden.

6.2 Kompensation

Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst 1,138 ha. Für den Steg werden insgesamt 5 Steghaltedalben mit einem Durchmesser von 440 mm und einer Fläche von insgesamt 0,76 m² benötigt. Für die Hausboote sind insgesamt 8 Haushaltedalben mit einem Durchmesser von 260 mm und einer Fläche von insgesamt 0,42 m² notwendig.

Damit kommt es auf einer Fläche von ca. 1,2 m² zu einer Überbauung von Flächen durch die Steg- und Haushaltedalben.

Tabelle 2: Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden (Eingriffsregelung)

Art des Eingriffs	Fläche (m²)	Versiege-lungsgrad	Versiegelte Fläche (m²)	Ausgleichs-faktor gem. Erlass	Benötigte Ausgleichs-fläche in m²
Dalben (Pfähle)	1,2	100 %	1,2	1:0,5	0,6

Da es sich nicht um empfindliche oder seltene Böden handelt, werden sie gemäß Runderlass MI/MUNF [1] als Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz eingestuft. Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden beträgt somit 0,6 m². Dieses Ausgleichserfordernis wird als so geringfügig angesehen, dass die Festsetzung einer Ausgleichsfläche nicht erforderlich ist.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Nach den Vorgaben des Erlasses zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Baurecht von 1998 ist bei der Bemessung des Kompensationsbedarfs von Flächen mit

- allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- besonderer Bedeutung für den Naturschutz

zu unterscheiden. Bei Flächen mit **allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz** ist lediglich die Versiegelung von Bodenflächen kompensationspflichtig. Dafür wären z.B. Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln.

Bei Flächen mit **besonderer Bedeutung für den Naturschutz** sind **zusätzlich** weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Dabei ist bei der Ermittlung des Kompensations-bedarfs die Wertigkeit des betroffenen Biotoptyps zu berücksichtigen. Der zu Grunde zu legende Faktor liegt dabei zwischen 1 für kurzfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte und 3 für nur langfristig wiederherstellbare Werte (z.B. Altholzreiche Wälder).

Da mit dem Biotop Benthal der Flachwasserzone kein Biotop mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz vorliegt, entsteht für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

7 Artenschutzrechtliche Prüfung

7.1 Vorkommen streng geschützter Arten

Zur Beurteilung der möglichen Beeinträchtigung von streng geschützten Arten bzw. europäischen Vogelarten wurden vorhandene Daten ausgewertet (siehe Kap. 4.2). Darüber hinaus weist das Untersuchungsgebiet kein Potenzial für Fortpflanzungsstätten oder Vorkommen von weiteren Arten auf, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind.

Auch fehlen im Gebiet geeignete Lebensräume für nach Anhang IV FFH-RL geschützte Pflanzenarten, so dass Vorkommen dieser Arten mit Sicherheit ausgeschlossen werden können.

7.2 Verbotstatbestände

Die §§ 44, 45 BNatSchG enthalten Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. Dabei sind die Einschränkungen zu berücksichtigen, die sich aus den Vorgaben des § 44 (5) BNatSchG ergeben.

Insbesondere beschränkt sich die artenschutzrechtliche Prüfung bei Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung auf die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) und europäische Vogelarten gemäß der Vogelschutz-Richtlinie (VRL), während bei anderen besonders geschützten Arten keine Verstöße gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vorliegen. Gegebenenfalls erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen müssen im B-Plan bereits verbindlich festgesetzt werden.

Schädigung/Tötung von Individuen gem. § 44 (1) 1, 4 BNatSchG

Die Verbote nach § 44 (1) Abs. 4 BNatSchG können nicht eintreten, da keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten im Gebiet vorkommen.

Die Tötung oder Schädigung von Individuen bzw. von Entwicklungsformen einer geschützten Art im Rahmen des Eingriffes (§ 44 (1) Abs. 1 BNatSchG) ist lediglich möglich durch baubedingte Beeinträchtigungen, insbesondere bei Flächeninanspruchnahmen von Lebensräumen im Baufeld (Tötung immobiler Tiere bzw. Entwicklungsstadien) oder durch Vertreibung brütender Vögel mit Jungtieren (z.B. Verlust der Gelege).

Direkte Schädigungen oder Tötungen von Schweinswalen ergeben sich nicht, da ein Vorkommen innerhalb des Hafenbereichs sehr unwahrscheinlich ist und mögliche Tiere aufgrund des Lärms und der Bewegung der Baumaschinen vertrieben würden.

Direkte Schädigungen oder Tötungen von Rastvögeln ergeben sich nicht, da innerhalb des Hafenbereichs so gut wie keine Vögel rasten bzw. rastende Tiere aufgrund des Lärms und der Bewegung der Baumaschinen vertrieben werden.

Da durch das Vorhaben nur geringe Flächen in Anspruch genommen werden und die voraussichtlich Bauzeit zudem sehr kurz ist, können Tötungen von Individuen ausgeschlossen werden.

Störung von Individuen gem. § 44 (1) 2 BNatSchG

Die Schweinswale nutzen zwar das gesamte FFH-Gebiet zur Nahrungssuche, regelmäßige Aufenthalte im Großenbroder Binnensee sind jedoch nicht anzunehmen. Durch die geplante Schwimmsteganlage und die Hausboote kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme von Nahrungsflächen von Schweinswalen, einer Beeinträchtigung geeigneter störungsarmer Bereiche sowie einer Beeinträchtigung einer bestehenden Population, da die für die Schwimmsteganlage und die Hausboote vorgesehene Fläche aufgrund der Lage innerhalb der Hafenanlage, im Binnensee und aufgrund der Küstennähe als Lebensraum nicht geeignet ist.

Aus diesem Grund sind auch baubedingte Störungen, die voraussichtlich nur kurzzeitig auftreten, nicht anzunehmen.

Ein Verbotstatbestand durch das Vorhaben kann sich nur für solche Brutvögel ergeben, die in den direkt an den Hafenbereich angrenzenden Flächen brüten. Dies betrifft Arten der Gehölze, die in dem Baumbestand an der Straße „Am Kai“ brüten. Die Vorbelastung durch den Betrieb des Sportboothafens, der Yachtwerft und die touristische Nutzung ist hoch, so dass es sich bei den dort potenziell brütenden Vögeln um nicht störungsempfindliche Arten handelt. Das Vorhaben vergrößert die Beeinträchtigungen nicht wesentlich, so dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (2) BNatSchG für Brutvögel nicht erfüllt werden.

Verbotstatbestände durch das Vorhaben könnten sich nur für solche Rastvögel ergeben, die im Großenbroder Binnensee und direkt angrenzenden Flächen rasten.

Rastvögel – insbesondere diejenigen, die im Sommerhalbjahr im UG rasten – sind im heutigen Zustand Störungen durch den Hafenbetrieb sowie Spaziergänger ausgesetzt. Die Störintensität der Baumaschinen wird dagegen wahrscheinlich deutlich geringer ausfallen. Im Winterhalbjahr, das für die meisten vorkommenden Zugvogelarten den Rastschwerpunkt im Planungsraum bildet, werden die Hausboote nicht genutzt, so dass in dieser Zeit durch das Vorhaben keinerlei Beeinträchtigungen entstehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (2) BNatSchG werden für Rastvögel nicht erfüllt.

Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) 3 BNatSchG

Im Geltungsbereich liegen keine Lebensräume vor, die als regelmäßig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Gesetzes gelten. Daher ist eine Verwirklichung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Abs. 3 BNatSchG ausgeschlossen.

8 Alternativenprüfung

Für das mit der Bauleitplanung „Am Kai“ verfolgte Ziel der Erweiterung des bestehenden Sportboothafens mit Ferienhäusern auf dem Wasser bestehen keine Standortalternativen, da es sich um ein Vorhaben des Hafenbetreibers handelt und dieser die Infrastruktur des bestehenden Hafens für die Ferienhäuser auf dem Wasser nutzen möchte. Zudem ist die Idee dieser Häuser gerade die maritime Lage innerhalb eines bestehenden Sportboothafens.

9 Prognose über die Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Da es sich bei dem Vorhabengebiet um einen bestehenden Sportboothafen mit Yachtliegeplätzen handelt, ist davon auszugehen, dass der Betrieb in der bisherigen Form weitergeführt wird und damit keine Änderungen im Vergleich zur bestehenden Nutzung anzunehmen sind.

10 Ergänzende Angaben

10.1 Kenntnislücken und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Kenntnislücken sind aufgrund der vorliegenden Daten aus dem LLUR-Kataster und den Angaben des Landschaftsplans der Gemeinde Großenbrode gering.

Daher kann die Datenbasis zur Beurteilung der Umweltverträglichkeit des geplanten Vorhabens sowie zur Abarbeitung der Eingriffsregelung als ausreichend betrachtet werden.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben bestanden nicht.

10.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um vor allem auf unvorhergesehene Auswirkungen möglichst früh reagieren zu können.

Die Gemeinde überwacht den Nutzungsverzicht der Hausboote in der Zeit vom 01.11. bis zum 14.03. eines jeden Jahres, die Einhaltung des passiven Schallschutzes an den Ferienhäusern sowie die Lärmminderungsmaßnahmen im Hafengebiet.

11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Eigentümer der Yachtwerft Klemens plant innerhalb des Sportboothafens „Yachtwerft Klemens“ in der Gemeinde Großenbrode, Kreis Ostholstein, die Errichtung von 5 Hausbooten. Zur Vorbereitung der Entwicklung hat der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Großenbrode am 15.02.2011 die erforderliche Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Am Kai“ beschlossen.

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes, welche in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB definiert sind, im Rahmen einer Umweltprüfung.

Neben der Beschreibung des geplanten Vorhabens und der Darstellung der Planungsgrundlagen erfolgte die Umweltprüfung unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (vgl. Kapitel 4 bis Kapitel 5). Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse zusammen. Dabei werden gesonderte Aussagen zur FFH-Verträglichkeit, zur Eingriffsregelung, zum Artenschutzrecht, zur Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens sowie zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten getroffen.

Erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen können dabei ausgeschlossen werden.

Ergänzende Angaben, wie Hinweise auf Kenntnislücken und Angaben zur Überwachung schließen den Bericht ab.

12 Quellen

[1] Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten – IV 63 – 510.335/ X 33- 5120, vom 3. Juli 1998: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – Amtsblatt Schleswig- Holstein, Nr. 31., S. 604-613.

[2] GFN (2011): Prüfung gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG für die NATURA 2000-Gebiete FFH-Gebiet DE-1632-392 „Küstenlandschaft vor Großenbrode und vorgelagerte Meeresbereiche“ und EU-Vogelschutzgebiet DE 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“.

[3] INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – LANDESPLANUNG: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.

[4] LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN (2009): Vermerk zur Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung. Lesefassung v. 25.2.2009.

[5] LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2008): Empfehlungen zur Berücksichtigung tierökologischer Belange bei Windenergieplanungen in Schleswig-Holstein.

[6] LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDE GROßENBRODE (1994): Brien, Wessels und Partner.

[7] LLUR (2011) Daten aus Artkataster des LLUR (Stand 04/2012).

[8] INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Landesplanungsbehörde: Regionalplan für den Planungsraum II 2004.

[9] MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN des Landes Schleswig-Holstein: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II. Gesamtfortschreibung 2003.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Großenbrode am 26.03.2014 gebilligt.

Großenbrode, 27.07.2015

gez. Reise
(Bürgermeister)