Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 26, 5. Änderung

für das Gebiet
"Ehemalige Marineküstendienstschule Großenbrode Kai"

der Gemeinde Großenbrode

März 2014

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

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 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 Verkehrserschließung
4.5 Ver- und Entsorgung
4.6 Schallschutz
4.7 Wald

5.0 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Großenbrode hat in seiner Sitzung am 23.11.2011 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 durchzuführen.

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

in der jeweils gültigen Fassung.

Als Planunterlage wurde eine digitale Kartengrundlage des Katasteramtes Ostholstein vom April 2010 verwendet.

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

Der Umweltbericht wurde von dem Landschaftsarchitekturbüro ter Balk in Lübeck erstellt.

1.2 Plangeltungsbereich / Bestand innerhalb des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Änderung im Hafenbereich / Großenbrode Kai der Gemeinde Großenbrode auf dem Flurstück 5/166 in der Gemarkung Großenbrode, Flur 12.

Für das Gebiet „Ehemalige Marineküstendienstschule Großenbrode Kai“ besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan nebst einer 1., 2., 3. Änderungsplanung. Derzeit befinden sich auch eine 4. Änderung in der Aufstellung, welche insbesondere Ferienhäuser auf dem Wasser zum Planinhalt hat.

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen beeinflusst und mit einem Hafenschuppen sowie mit Containern baulich strukturiert. Die Freiflächen sind als Schotter- und Grasfläche gestaltet. Sie dienen entsprechend der bereits zulässigen Nutzung der Lagerung von Trailern und Booten sowie Bootszubehör.

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

In Folge der zivilen Umnutzung der ehemaligen Marineküstendienstschule hat sich eine Vielzahl von touristischen und hafenbezogenen Nutzungen etabliert. Der Standort hat sich mittlerweile zu einem außerordentlich 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 5. Änderung des B-Planes Nr. 26 ist die Schaffung eines Angebotes des „themenbezogenen Freizeit-/Ferienwohnens am bzw. im Sportboothafen“.
Das Gästepotenzial ist ausschließlich auf den Sportboothafen und dessen Angebote ausgerichtet bzw. wird danach beworben. Der Gast hebt sich demzufolge von dem Feriengast in einer üblichen Ferienunterkunft ab und zwar insofern, als dass er sein Boot im Hafen liegen hat und er die Hafenatmosphäre hautnah erleben will und kann. Er wird bewusst in die Aktivitäten des Sportboothafens integriert.
Die besondere Situation stellt die unmittelbare Nähe zu den Steganlagen des Sportboothafens dar. Stichworte, wie Wasserbezug, Erlebnishafen, maritimes Urlaubserlebnis usw. sind hier zu nennen.

Die Gemeinde hatte im Aufstellungsbeschluss zunächst die Schaffung von Campinghäusern als Ziel vorgesehen. Dieses hätte jedoch eine anderweitige Sondergebietsausweisung zur Folge gehabt. Der o. g., konkrete Hafenbezug wäre planungsrechtlich nicht mehr ableitbar gewesen.

Für die 5. Änderung ergeben sich folgende Planungsziele:

- In dem Plangebiet sollen hafenbezogene Ferienhäuser gebaut werden, die eine Grundfläche von 60 qm je Haus und insgesamt von 300 qm nicht überschreiten.
- Es soll eine integrierte Planung erfolgen, die sich an den Zwecken eines Sportboothafens orientiert. Dies geschieht durch Anlagen oder Einrichtungen, die an einen Sportboothafenbetrieb angepasst sind, wie Lagerplätze oder Vereins- und Schulungsgebäude usw.

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, nachfragenden Kunden-/Gästepotenzials - zu optimieren.

Der Hafenbetreiber übernimmt die Verwaltungs- und Managementfunktion und sorgt dafür, dass die Ferienhäuser einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zur Verfügung stehen. Die hafenbezogenen Ferienhäuser sollen auf dem Hafengelände eines vorhandenen Sportboothafenbetreibers errichtet werden. Dieser Betreiber übernimmt die gewerbliche Vermarktung der Häuser an Gäste.

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Auf landes- und regionalplanerischer Ebene werden Ziele der Tourismusentwicklung berührt. Das Planungsziel der vorliegenden 5. 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.

Basierend auf den Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenbrode ist das Plangebiet bereits im gültigen Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Sportboothafen- gekennzeichnet. In die übergeordnete Planung wird also nicht eingegriffen.

4.0 Darlegung der städtebaulichen Planung

4.1 Art der bauliche Nutzung

Das sonstige Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung -Sportboothafen- gekennzeichnet und dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der Sportboothafennutzung zugeordnet sind und von hafenbezogenen Ferienunterkünften.

Dazu zählen Anlagen und Einrichtungen für Sportbootcharter, -vereine oder -gemeinschaften, für die Sportbootschulung und für Bootsausrüstungszwecke. Außerdem ist ein Lagerplatz für Trailer, Boote und Bootszubehör usw. zulässig. Hafenbezogene Ferienhäuser, deren Nutzung auf dem Jahreszeitraum vom 15.03. bis 31.10. beschränkt ist, sowie Sanitäranlagen können zudem errichtet werden.

Die Grundfläche der hafenbezogenen Ferienhäuser darf eine Größe von 60 qm je Haus nicht überschreiten. Insgesamt darf die Grundfläche aller hafenbezogenen Ferienhäuser eine Größe von 300 qm nicht überschreiten. Dies orientiert sich an der Zielsetzung, mit diesem Angebot durchaus auch Familien ansprechen zu wollen.

Die zeitliche Beschränkung i. V. m. den hafenbezogenen Ferienhäusern begründet sich mit dem Schutzziel zur Erhaltung der Küstengewässer mit außerordentlich hoher Bedeutung im internationalen Vogelzuggeschehen als möglichst störungsfreies Rast- und Überwinterungsgebiet für zahlreiche Entenarten.

Die hafenbezogenen Ferienhäuser 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.

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

4.2 Maß der bauliche Nutzung

Für die zulässigen Nutzungen ist eine GR von 500 qm im Plangebiet als Obergrenze definiert.

Insgesamt wird eine maximale Firsthöhe von 10 Metern über NN festgesetzt, um das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich zu beeinträchtigen. Das Gelände liegt ca. 2 m über NN.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Bauweise ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da keine städtebauliche Relevanz besteht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Bauliche Anlagen unterliegen ansonsten den Bestimmungen der Landesbauordnung.

4.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung an das Ortsstraßennetz erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße Am Kai und die entsprechende Zuwegung der Hafenanlage.

4.5 Ver- und Entsorgung

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

Im vorhandenen Hafenbetrieb bestehen bereits eine Vielzahl von Einrichtungen der Ver- und Entsorgung, an die direkt angeschlossen werden kann. Insofern ist von einem vorhandenen Anschlussbereich auszugehen. Dennoch sind für die geplanten Nutzungen private Anschlussstrecken aufzubauen und die Anschlusspunkte mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf der Basis geltender Regelungen versickern. Dieses wird schon heute im Gebiet praktiziert. Bei dem Plangebiet handelt sich um eine Fläche mit aufgeschüttetem, versickerungsfähigem Gelände, bestehend aus Geröll und Füllboden. Korrespondierend zur Ostsee steht das Grundwasser etwa in einer Höhe von 2 m unter OK Gelände an. Damit ist eine ausreichende Mächtigkeit des Sickerraums gegeben. Erforderliche Anträge/Genehmigungen werden zur gegebenen Zeit beantragt bzw. gestellt.

In rd. 30 m Entfernung zum südlichen Plangebiet befindet sich ein Hydrant. Hier wird Löschwasser gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008, zur Verfügung gestellt. Der Zweckverband teilte jedoch mit, dass der angegebene Löschwasserbedarf von 96 cbm/h nicht aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann. Insofern bedarf es der zusätzlichen Bereitstellung von zusätzlichem Löschwasser durch andere Maßnahmen auf der Grundlage der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 (hier Nr. 8).

4.6 Schallschutz

Die ALN Akustik Labor Nord GmbH wurde beauftragt, die Geräuschsituation im Plangebiet durch umgebende Nutzungen und aus dem Plangebiet heraus auf benachbarte Nutzungen zu untersuchen. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung vom 21.06.2013 werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen, um erhebliche Störungen durch Geräuscheinwirkungen im Baugebiet zu vermeiden:

a) In der Hafenordnung des Wassersportzentrums ist verbindlich zu regeln, dass Fallen, Stagen und Leinen abzubinden sind.

b) Das Baufenster für hafenbezogene Ferienhäuser überschreitet die in Anlage 1.3 der schalltechnischen Untersuchung ersichtlichen Umfassungslinien der mit "hafenbezogene Ferienhäuser" gekennzeichneten Fläche nicht. Gem. der Anlage 1.3 ist ein Abstand von rd. 3 bis 5 m von West nach Ost entlang der nördlichen Flurstückgrenze (hier auch Plangebietsgrenze) dargestellt.

c) bei Abweichung von b) betreffend nördliche Baugrenze: Hält die nördliche Bau-

grenze im Plangebiet nicht mindestens einen Abstand von 5 m zur nördlichen Grenze des Plangebietes ein, ist die Nutzung des benachbarten Parkplatzes (WSp 5 gem. schalltechnischer Untersuchung) auf den Tag (7:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken. Die übrigen Einschränkungen für die Ausdehnung des Baufensters nach b) bleiben unberührt.

Angesichts der o. g. empfohlenen Maßnahmen ist im Rahmen der planerischen Abwägung folgendes zu berücksichtigen:

1. Der Hafenbetreiber muss die Einhaltung zu a) über eine für jedermann zugängliche Hafenordnung gewährleisten.
2. Die o. g. Abstandsempfehlungen (siehe b) u. c) sind bei Umsetzung des B-Planes zu berücksichtigen. Die Baugrenze wird nicht auf ein bestimmtes Maß ab der nördlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt, da es hier Variationsmöglichkeiten gibt, die innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche umgesetzt werden können. Darunter ist insbesondere eine zeitliche Maßnahme, die nicht von bodenrechtlicher Natur ist.

Gem. der schalltechnischen Untersuchung können unter Beachtung der o. g. Maßnahmen hafenbezogene Ferienhäuser errichtet werden, ohne dass im Sinne des Immissionsschutzes erhebliche Störungen durch Geräusche aus der Umgebung zu erwarten sind.

Die Entscheidung zur Umsetzung der ein oder anderen empfohlenen Maßnahme hat bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu erfolgen. Der Bauträger steht hier in der Verantwortung, zusammen mit der Hochbaumaßnahme auch die gewählte Schallschutzmaßnahme nachweisbar umzusetzen.

4.7 Wald

Auf dem westlich benachbarten Grundstück ist unter Einsatz von Fördermitteln 1999 eine Waldanpflanzung durch die Gemeinde vorgenommen worden. Dabei ist die gepflanzte und heute ablesbare Waldgrenze bis auf rd. 16 m an die damals schon planungsrechtlich gültige Baugrenze herangepflanzt worden. Dieses Maß unterschreitet das Maß von 30 m nach LWaldG und stellt eine Diskrepanz zwischen Waldabstand und bestehendem Planungs-/Baurecht dar.

Aufgrund der beabsichtigten „Neuordnung“ der Art der baulichen Nutzung stellt der waldrechtliche Abstand nunmehr einen relevanten Rechtstatbestand dar. Die Situation des zu geringen Waldabstandes soll nunmehr „bereinigt“ werden.

Außerhalb des Plangebietes ist die neue 30 m-Linie für den 30 m breiten Waldschutzstreifen gem. § 24 (1) Landeswaldgesetz dargestellt. Bis hier ist der Wald zurückzunehmen. Der Zugriff auf diese Waldfläche unterliegt der Gemeinde, so dass die Maßnahme auch „öffentlich“ umsetzbar ist.

Ein waldrechtlicher Ausgleich ist seitens der zuständigen Forstbehörde nicht gefordert worden.

5.0 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

5.1 Hochwassergefährdung

Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meerwasseranstieges den Pegel von +3,20 m NN erreichen. Es besteht Überflutungsgefahr. Die vorgelagerten Anlagen zum Küsten- und Hochwasserschutz bieten nur einen gewissen Hochwasserschutz und können bei entsprechenden Hochwasserereignissen überspült werden. Eine Wasser- und Wellenbelastung im Hochwasserfall ist nicht auszuschließen. Insofern ist hier der Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Durch die Kennzeichnung 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. 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.

Bei o. g. Hochwasserereignissen ist für die Gebäude sowie für Personen ein Gefährdungspotenzial gegeben. Die Kennzeichnung des hochwassergefährdeten Gebietes bedeutet, dass bei der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorgenommen werden müssen. Die erforderlichen Sicherungs- bzw. Abwehrmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen.

Folgende Sicherungs- bzw. Abwehrmaßnahmen sind zu betrachten:

- keine Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NN + 3,00 m
- ggf. Errichtung von Gebäuden auf Anhebungen

5.2 Verwechslung mit Schifffahrtszeichen

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.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26, 5. Änderung der Gemeinde Großenbrode wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.03.2014 gebilligt.

Großenbrode, den 14.05.2014

gez. Reise
Der Bürgermeister