Gemeinde Großenbrode

Begründung

zur

7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26

für das Gebiet:

„Ehemalige Marineküstendienstschule Großenbrode Kai“

Satzungsentwurf, November 2018

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Oldenburg in Holstein

Inhalt

1.0 Allgemeine Grundlagen 3
1.1 Rechtsgrundlagen / Rechtsverfahren / Planunterlage / Planverfasser 3
1.2 Lage des Plangebietes und Bestand 3
2.0 Planungserfordernis und Planungsziel 4
3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung 5
4.0 Darlegung der Planung 6
4.1 Art der baulichen Nutzung / Flächenplanung 6
4.2 Maß der baulichen Nutzung 8
4.3 Bauweise 9
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze 9
4.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung 9
4.6 Ver- und Entsorgung 10
4.7 Verkehr 12
4.8 Grünordnung 12
5. Hochwasserschutz 13
6. Umweltbelange 13
7. Hinweise 14

Gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht

Anlagen:

- Artenschutzbericht, Büro Bioplan, Neumünster

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Rechtsverfahren / Planunterlage / Planverfasser

Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Großenbrode hat den Beschluss gefasst, die 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das Gebiet "Ehemalige Marineküstendienstschule Großenbrode Kai" aufzustellen.

Mit Beschluss 19.09.2017 hat die Gemeinde nunmehr entschieden, den Plangeltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 zu verkleinern. Die 7. Änderung soll nur noch für Flächen des nunmehr vorliegenden Entwurfs weitergeführt werden. Die weiteren, bisher überplanten, nunmehr herausgenommenen Gebiete / Flächen werden in neu aufzustellende Bebauungsplan-Änderungen überführt.

Der Bebauungsplan-Änderung liegen zugrunde:

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

in der jeweils zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB gültigen Fassung.

Planunterlage

Als Planunterlage dienen aktuelle Katasterpläne mit dem Flurstücks- und Gebäudebestand.

Planverfasser

Mit der Ausarbeitung der Planung ist das Büro Architektur + Stadtplanung Stadtplanungsbüro Beims, Oldenburg in Holstein, beauftragt worden.

Den Umweltbericht hat das Büro Gunnar ter Balk, Landschaftsarchitekt, Lübeck, erstellt.

1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

Die ehemalige Marineküstendienstschule liegt im Südstrandbereich der Gemeinde Großenbrode. Das Gesamtareal wird im Osten durch die Ostsee und im Südwesten durch den Großenbroder Binnensee begrenzt. Nordöstlich befindet sich der historisch gewachsene, touristisch dominierte Bereich am Südstrand. Im Nordwesten befand sich eine ehemalige Landebahnfläche, die sich heute als Biotop- und Waldfläche darstellt.

Der unmittelbare Bereich, in denen die Bebauungsplan-Änderung eingebunden ist, ist durch das für zivile Zwecke umgenutzte Kasernengelände der ehemaligen Marineküstendienstschule und durch Freiflächen geprägt. Die ehemaligen Wohn- und Versorgungsunterkünfte der Marineküstendienstschule stellen einen städtebaulich erhaltenswerten Bestand dar, der bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan entsprechend gewürdigt wurde (hier: Bestimmung eines Erhaltungsbereichs nach § 172 BauGB im B-Plan). Die ehemalige Kasernenanlage wird heute für touristische und seniorenbetreuende Zwecke genutzt.

Das ausgewiesene Sondergebiet stellt sich derzeit als öffentlicher, ungegliederter, unbefestigter Parkplatz dar. Die Gemeinde möchte diese Fläche (Flächengröße rd. 0,3 ha) für höherwertige touristische Anlagen und Einrichtungen nutzen, da diese Fläche unweit der Promenade und dem Strand gelegen ist und damit eine hohe Standortgunst für touristisch

höherwertige Nutzungen aufweist. In diesem Zusammenhang hat sie bereits die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 aufgestellt. Darauf basierend wird ein Parkplatz und eine Buswendeschleife/-haltestelle auf einer Fläche nördlich der Straße „Am Kai“ neu geschaffen. Aus Sicht der Gemeinde soll künftig ein wesentlicher Teil der Parkplatzsuchenden (insbesondere Tages- und Strand-besucher) insbesondere auf dem Parkplatz im Plangebiet der 8. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „abgefangen“ werden.

Das Landschafts-/Ortsbild des Plangebietes wird durch Wald im Nordwesten des Plangebietes und durch landschaftsbildgliedernde, erhaltenswerte Baumkulissen sowie durch ungegliederte Grasflächen westlich der Straße Am Kai geprägt.

Nördlich des Plangebietes liegt ein Teichbiotop nebst eines umgebenden Gehölzsaums. Dieses Biotop stellt ein wertvolles Bruthabitat für Brutvögel und ein Jagdgebiet für Fledermäuse dar. Von besonderer artenschutzrechtlicher Bedeutung ist eine „Flugstraße“ der Zwergfledermaus, die zwischen dem südlich der Straße Am Kai gelegenen Quartierraum und dem bedeutenden Jagdhabitat am Teich „fungiert“. Die Flugtrasse stellt sich in der Örtlichkeit als unbefestigter Wanderweg dar, der erhalten bleibt.

Die Hauptverkehrserschließung erfolgt über die Strandstraße und die Straße „Am Kai“ sowie fußläufig über die Strandpromenade.

Der Plangeltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst rd. 1,8 ha und ist in der Planzeichnung durch eine schwarze, unterbrochene Linie kenntlich gemacht.

2.0 Planungserfordernis und Planungsziel

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

Im Rahmen der Tourismus- bzw. Standortentwicklung bzw. –sicherung ergeben sich immer wieder neue Anforderungen und Nutzungsabsichten, so dass die ursprüngliche Planung mehrmalig überprüft und entsprechend geändert wurde bzw. nunmehr erneut geändert werden soll.

Ein Teil einer ehemals geplanten Obstbaumwiese im Plangebiet der 8. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 (hier: 0,4 ha von 0,7 ha im Bereich Strandstraße / Am Kai) wird aufgrund der o. g. Änderungsplanung künftig nicht mehr umzusetzen sein. Dafür wird eine adäquate Obstbaumwiese zwecks Ausgleich im Plangeltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ausgewiesen und textlich zugeordnet.

Die Gemeinde beschreitet mit der 7. Änderung des B-Planes Nr. 26 den Weg der Angebotsplanung. In diesem Zusammenhang sind im Bereich der ehemaligen Marineküstendienstschule (i. S. der weiterführenden Konversion) infrastrukturell gut ausgestattete, ostseenahe Flächen für eine bauliche Entwicklung vorgesehen, die das maritime Urlaubsangebot befördern. Dafür steht auch im Plangebiet ein Flächenpotenzial zwecks Arrondierung der bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen zur Verfügung.

Folgende Planungsziele werden im Rahmen der vorleigenden Planung verfolgt:

- Ausweisung eines Sondergebietes -Gebiete für den gewerblichen Tourismus-
- Anpassung und Ausweisung von Grünflächen nordwestlich der Straße „Am Kai“

- Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Ausgleich (hier: Obstbaumwiese)

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010) und dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II.

Gemäß dem LEP 2010 liegt das Plangebiet in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Für das Ostseebad Großenbrode stehen insbesondere eine stetige Qualitätssteigerung und eine Verbesserung der Vielfalt des Erholungsangebotes im Vordergrund. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung haben hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebots.

Grundsätze zum Thema „gewerblicher Tourismus“

LEP 2010

„In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken. Hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und -angeboten vorbehalten werden. In den Räumen, die auch Teile des Küstenmeeres einschließen, soll die Attraktivität und Erlebbarkeit dieser Räume für Wassersportler und andere Nutzergruppen unter Beachtung der jeweiligen Ziele des Gewässer- und Naturschutzes erhalten und verbessert werden.[...]“

„Die Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung sind besonders geeignet für eine marktgerechte Entwicklung des Tourismus sowie zur Umsetzung der tourismuspolitischen Zielsetzungen entsprechend der Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein. Hier stehen Maßnahmen zum gewerblichen Tourismus im Vordergrund. Die mit der Festlegung dieser Räume verbundenen raumordnerischen Erfordernisse leisten einen Beitrag, den Tourismus in seiner herausragenden landes- und regionalwirtschaftlichen Bedeutung zu stärken und weiterzuentwickeln. [...]“

Regionalplan 2004

„Die Gemeinde Großenbrode hat sich zu einem modernen Seebad mit Status eines Ostseeheilbads entwickelt. Durch die im Rahmen der Truppenreduzierung der Bundeswehr aufgelöste Marineküstendienstschule (1995) sowie die anstehende Schlies-sung des Bundeswehrfernmeldestandortes ist die Gemeinde besonders betroffen. Ihre Bemühungen zielen unter Einbeziehungen der bisher von der Bundeswehr genutzten Liegenschaften in Richtung auf einen weiteren qualifizierten und differenzier-ten Ausbau des Tourismus unter Sicherung und Förderung der vorhandenen Strukturen. Dabei stehen grundsätzlich eine stetige Qualitätssteigerung und eine Verbes-serung der Vielfalt des Erholungsangebotes im

Vordergrund. Das Entwicklungsziel für das Ostseebad Großenbrode ist in den Bereichen Gesundheit, Sport und Natur zu sehen."

Vor-Ort-Gespräch Dezember 2016

Am 20.12.2016 fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Land und dem Kreis in Großenbrode statt. Die vorliegende Planung berücksichtigt die besprochenen Punkte.

Örtliche Planung

Im Vordergrund der gemeindlichen Planung steht die Optimierung und Weiterentwicklung des gewerblich-touristischen Angebotes in Großenbrode. Die Gemeinde steht im Wettbewerb mit anderen Ostseebädern und muss sich den akuellen Qualitätsstandards und Angebotsstrukturen im Rahmen ihrer Möglichkeiten anpassen. Die zukunftssichere Entwicklung des ehemaligen Kasernenareals steht deshalb in einem hohen öffentlichen Interesse. Neuzeitliche, bedarfsorientierte Anpassungen sind erforderlich, um insbesondere die Attraktivität des Ortes zu steigern, diesen strukturell aufzuwerten und damit den gesamten Südstrand insgesamt wettbewerbsfähig zu halten bzw. zu stärken. Insofern zeigt die Gemeinde mit der bauleitplanerischen Ausweisung eines entsprechenden Gebietes ihren ausdrücklichen Willen zur touristisch orientierten Kernausrichtung ihrer Planung, auch im Bereich der ehemaligen Marineküstendienstschule.

Es ist seitens der Gemeinde augenscheinlich, dass hinsichtlich der touristischen Entwicklung eine hohe Nachfrage nach zeitgemäßen, hochwertigen Angeboten vorhanden ist und anhält. Um für diese Nachfrage zukunftssicher gewappnet zu sein, bereitet die Gemeinde grundsätzlich Baugebiete und Flächen planungsrechtlich vor, die dann auf planungsrechtlich abgesicherter Basis bebaut bzw. vollzogen werden können / sollen.

Flankierend zur Bauleitplanung „investiert" die Gemeinde Großenbrode in Vorhaben und Planungen zur qualitativen und gestalterischen Verbesserung „ihrer Wasserkante" (hier insbesondere im Seebrücken- und Promenadenbereich) und in die angebotsverbessernde Ausstattung (Spiel-, Erlebnis- und Versorgungsangebote).

Zwar sieht die Planung nunmehr auch eine mögliche Kapazitätserweiterung - insbesondere auch im Bereich der Ferienwohnnutzung - vor, diese steht jedoch in einem engen Zusammenhang mit einer Qualitätssteigerung des örtlichen Angebotes. Die Zulässigkeit von gewerblich betriebenen Ferienunterkünften wird das Angebot an qualitätvollen Unterkünften in touristisch prominenter Lage steigern.

Die Gemeinde Großenbrode stellt parallel zur 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes auf. Die verbindliche Bauleitplanung entwickelt sich momentan nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan auf Teilflächen zu ändern.

4.0 Darlegung der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung / Flächenplanung

Das ausgewiesene Sondergebiet soll ausschließlich dem gewerblichen Tourismus dienen und damit die touristische Entwicklung Großenbrodes befördern.

Voraussetzung für die Festsetzung von Sondergebieten ist, dass die Planungsabsichten der Gemeinde durch Ausweisung von Baugebietstypen, wie sie die BauNVO in den §§ 2 – 9

vorgibt, nicht planungsrechtlich umgesetzt werden können. Im vorliegend Fall liegen wesentliche Unterscheidungsmerkmale zu den vorgegebenen Baugebietstypen vor: durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes oder eines Mischgebietes wäre die o. g. Zielsetzung für dieses Gebiet bspw. nicht realisierbar. Die beabsichtigte Nutzungsausrichtung ist insbesondere durch touristische Einrichtungen geprägt und lässt sich nur durch die Ausweisung von (sonstigen) Sondergebieten gem. § 11 BauNVO planungsrechtlich absichern.

Dem Sondergebiet werden Nutzungsarten i. S. von „Nutzungskatalogen“ zugeordnet, die der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption entsprechen bzw. aus Sicht der Tourismusentwicklung förderlich sind. Diese umfassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
- die der Versorgung des Gebiets und der Strandversorgung dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Räume für kulturelle, gesundheitliche, bildungsorientierte und sportliche Zwecke
- Informations-, Service- und Dienstleitungseinrichtungen, die der Betreuung von Gästen dienen
- Sanitäreinrichtungen

Die o. g. Nutzungen orientieren sich zum einen an dem bereits vorgegebenen Nutzungsrahmen, der sich im Zuge der stattgefundenen Konversion der ehemaligen Marineküstendienstschule im Bereich Großenbrode Kai entwickelt hat. Zum anderen bietet die Planung die Möglichkeit, ergänzende Anlagen und Einrichtungen, auch mit einem räumlichen Bezug zur Beherbergung, zu etablieren.

Mit den möglichen Nutzungen „Ferienwohnungen“ und „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ unterstreicht die Gemeinde ihre touristische Zielsetzung von „Urlaub an der Wasserkante“ in bereits erschlossener Siedlungskulisse. Eine maßgebliche Beeinträchtigung vorhandener Betriebe wird aufgrund der vorliegenden Planung nicht gesehen. Es ist hier eher von ergänzenden Nutzungen und von Synergieeffekten auszugehen. Zwar hat die Gemeinde gerade in jüngster Zeit mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 und der 10. sowie 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 die Voraussetzung für neue Unterkünfte geschaffen und mit der Anlage „Strandpark“ an der Straße „Südstrand“ ein weiteres Ferienwohnvorhaben in der Umsetzung, dennoch ist der Bedarf nach hochwertigen Unterkünften mit ergänzendem Service ungebrochen.

Hinsichtlich der Entwicklung von Ferienwohnungen legt der LEP 2010 u. a. fest, „dass Ferienwohnungen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung dienen“. Die Gemeinde verfolgt mit ihrer Bauleitplanung das Ziel, dass Ferienwohnungen einer dauerhaften, gewerblichen Vermarktung und Vermietung unterzogen werden sollen. Dieses bringt sie bereits durch das Satzungsrecht zum Ausdruck. Das geplante Baugrundstück im Sondergebiet befindet sich zudem im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde hat es hier selbst in der Hand, die Planung zielgerichtet zu vollziehen und verpflichtend gegenüber Dritten abzusichern.

Der vorliegende Bebauungsplan lässt u. a. auch Betriebe des Beherbergunsgewerbes zu. Hotel- oder Pensionsbetriebe lassen sich in dem Sondergebiet durchaus umsetzen, da hier entsprechend große Bebauungsmöglichkeiten vorgegeben werden. Unter Berücksichtigung dessen, dass Hotelbetriebe i. d. R. mit einem Spa- und Wellnessbereich ausgestattet sein sollten und darüber hinaus ein großer Teil der Geschossfläche für den gastronomischen Bereich sowie die Hotellobby, die i. d. R. einen großzügigen Aufenthaltscharakter aufweisen sollte, benötigt werden, könnten überschlägig ermittelt, weniger als 100 Zimmer etabliert werden. Die tatsächliche Zahl hängt letztendlich von den Zimmergrößen ab. Damit wird deutlich, dass sich ein eventueller Hotelbetrieb an der unteren Skala eines wirtschaftlich tragfähigen Hotelbetriebes bewegen wird und er deshalb mit einer sehr hochwertigen Ausstattung oder als Appartementhaus eines bestehenden Hotelbetriebes vor Ort punkten muss.

Der Einzelhandel bzw. die Nahversorgung ist in Großenbrode durch den Neubau von zwei Nahversorgungsmärkten und durch das Angebot weiterer Facheinzelhandelsgeschäfte mittlerweile gut aufgestellt. Dennoch bleibt Raum für kleinere Fachgeschäfte in unmittelbarer Strand- und Hafennähe, die der Versorgung des Gebietes mit Strandartikeln-/utensilien, Boots-, Segel-, Angel- und Campingbedarf usw. dienen.

Zudem soll das Plangebiet durch attraktive, dem Tourismus dienende Anlagen und Einrichtungen aufgewertet werden. Im Vordergrund stehen hier Schank- und Speise-wirtschaften, Räume für kulturelle, gesundheitliche, bildungsorientierte und sportliche Zwecke und Informations-, Service- und Dienstleitungseinrichtungen, die der Betreuung von Gästen dienen. Zu den letzteren Einrichtungen können z. B. Vermietungsbüros für Ferienwohnungen oder Anlaufstellen für Freizeitaktivitäten zählen.

Welche Beherbergungs- oder Angebotsstruktur letztendlich auf dem Baugrundstück stattfinden wird, hängt von den Konzepten der künftigen Bauträger ab.

Zwischen der Straße „Am Kai“ und der geplanten Obstbaumwiese bleibt eine Fläche ausgespart, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde u. a. als Ferienhausgebiet dargestellt ist. Allerdings führen die dem Bestand an Wald- und Grünflächen geschuldeten Umgebungsstrukturen zu einen veränderten (geringeren) Flächenzuschnitt. Die Gemeinde reflektiert hier auf das stattgefundene Abstimmungs-gespräch am 20.12.2016 mit Land und Kreis, wonach die verbindliche Planung für ein Ferienhausgebiet möglichst als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden sollte. Diesen Ansatz würdigt der vorliegende Bebauungsplan, in dem eine verbindliche Überplanung dieses Ferienhausgebietes zunächst nicht getätigt wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

In dem Sondergebiet wird eine Grundflächen (GR) von 1.550 qm bestimmt. Diese korrespondiert mit der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche, in der auch nur die Nebenanlagen nach Textziffer 3.1 zulässig sind.

Die festgesetzten GR ergäbe umgerechnet eine Grundflächenzahl (GRZ) von rd. 0,5 und wird dem zentralen Standort des möglichen Baugrundstücks gerecht.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Freisitzflächen von gastronomischen Betrieben, die in direkter baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude stehen, bei der Grundflächenermittlung für die Hauptnutzung mitzurechnen sind, sofern diese auf dem Baugrundstück liegen.

Höhe baulicher Anlagen

Die mögliche Höhenentwicklung des zulässigen Gebäudes im Sondergebiet wird durch die Festsetzung der Vollgeschosse sowie der Firsthöhe (FH) bestimmt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe ist unter Berücksichtigung des umgebenden Ortsbildes und unter Berücksichtigung der nutzungsperspektivischen Ausrichtung festgesetzt.

I. V. m. dem festgelegten Bezugspunkt ergibt sich folgende Höhenentwicklung:

- In dem Sondergebiet ist für das Hauptgebäude eine FH von 13,00 m als Höchstmaß zulässig. Das Gebäude wird eine raumprägende Wirkung am Ende der Strandstraße entfalten und soll von daher auch eine raumwirksame Höhe aufweisen können.

Der maßgebende Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen (hier: Firsthöhe (FH) ist die Oberfläche der mittleren Straßenachse von öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Es gilt jeweils der nach Luftlinie gemessen kürzeste Abstand zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nächstliegenden Hauptgebäudefassade und der mittleren Straßenachse.

In Kombination mit der jeweils zulässigen GR ergeben sich letztendlich mögliche Gebäudekubaturen, die eine Annäherung an den vorhandenen und in der Umgebung vorgezeichneten Rahmen der Baustruktur bedeuten.

Eine Überschreitung der zulässigen FH oder OK kann bis zu 1,50 m für technisch notwendige Anlagen zugelassen werden. Dies ist bspw. für gastronomische Betriebe wichtig, deren Küchenabluft über das Dach abgeführt werden muss.

4.3 Bauweise

In dem Sondergebiet ist keine Bauweise festgesetzt worden, da hier die überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen die mögliche Bebauung vorgeben.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

In dem Sondergebiet werden Nebenanlagen/-einrichtungen an sich sowie die Lage bzw. die Standorte von Nebenanlagen/-einrichtungen und Garagen eingeschränkt. Mit den einschränkenden Festsetzungen soll einer ausufernden Entwicklung von solchen Anlagen entgegengewirkt werden, zumal gerade diese in der Lage sind, dass Orts- und Landschaftsbild sehr stark zu beeinträchtigen.

In dem Sondergebiet sind deshalb auch oberirdische Garagen außerhalb des Hauptgebäudes nicht zulässig und die nach Textziffer 3.1 und 3.2 jeweils zulässigen Nebenlagen/-einrichtungen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

4.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Aufgrund der touristschen Ausrichtung des Plangebietes ist der Gestaltung von Gebäuden, Anlagen und Einfriedungen eine besondere Bedeutung beizumessen. Deshalb werden örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung auf der Grundlage der Landesbauordnung Schleswig-Holstein getroffen.

Die festgesetzten Bauvorschriften über die Gestaltung von Hauptgebäuden orientieren sich im Wesentlichen an der Zielsetzung, eine zeitgemäße, attraktive Architektur umsetzen zu können.

Aus dem gestalterischen Anspruch heraus resultieren letztendlich die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung, ohne dabei die architektonische Freiheit allzu stark einzugrenzen.

Im Hinblick auf das Ortsbild sind Hauptgebäudefassaden auch durch Vor- oder Rücksprünge vertikal zu gliedern. Als Hauptgebäudefassaden werden die gedämmten Außenwände des Gebäudes verstanden. Diese Bestimmung soll dazu führen, dass Fassaden nicht mit einer durchlaufenden, einheitlichen Fassadenstruktur gestaltet werden, sondern einen visuell gegliederten Eindruck vermitteln.

Die Unterteilung von Glasflächen, die breiter als 1,50 m sind, hat zum einen ein gestalterisches Ziel und zum anderen eine Schutzfunktion für Vögel, die ggf. an allzu großen Fensterflächen verenden können.

Solarmodule sind grundsätzlich zulässig. Diese sollen parallel zur Dach- oder Fassadenfläche angebracht werden. Damit werden besonders abgewinkelte oder aufgeständerte Formen vermieden, die sich störend auf das Ortsbild auswirken würden.

Eine Fülle von Werbeanlagen jeglicher Größe führt häufig zu einem ortsbildstören-den Eindruck. Deshalb wird auch die Gestaltung von Werbeanlagen in Form und Wirkung bestimmt.

Auf Grund der Lage des Baugrundstücks in einem touristisch bedeutenden Bereich ist zudem die Gestaltung von Einfriedungen und Einrichtungen für Müllsammelbehälter an bzw. im Sichtbeziehung zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze) festgelegt.

Die Oberflächen von Lagerplätzen/-flächen und Stellplätzen sind mit versickerungsfähigen Materialien zu gestalten. Damit kann einem gestalterisch zu massiven Versiegelungsgrad entgegengewirkt werden. Ein wichtiger Nebeneffekt ist dabei aber auch die größere Durchlässigkeit der Flächen für das Niederschlagswasser.

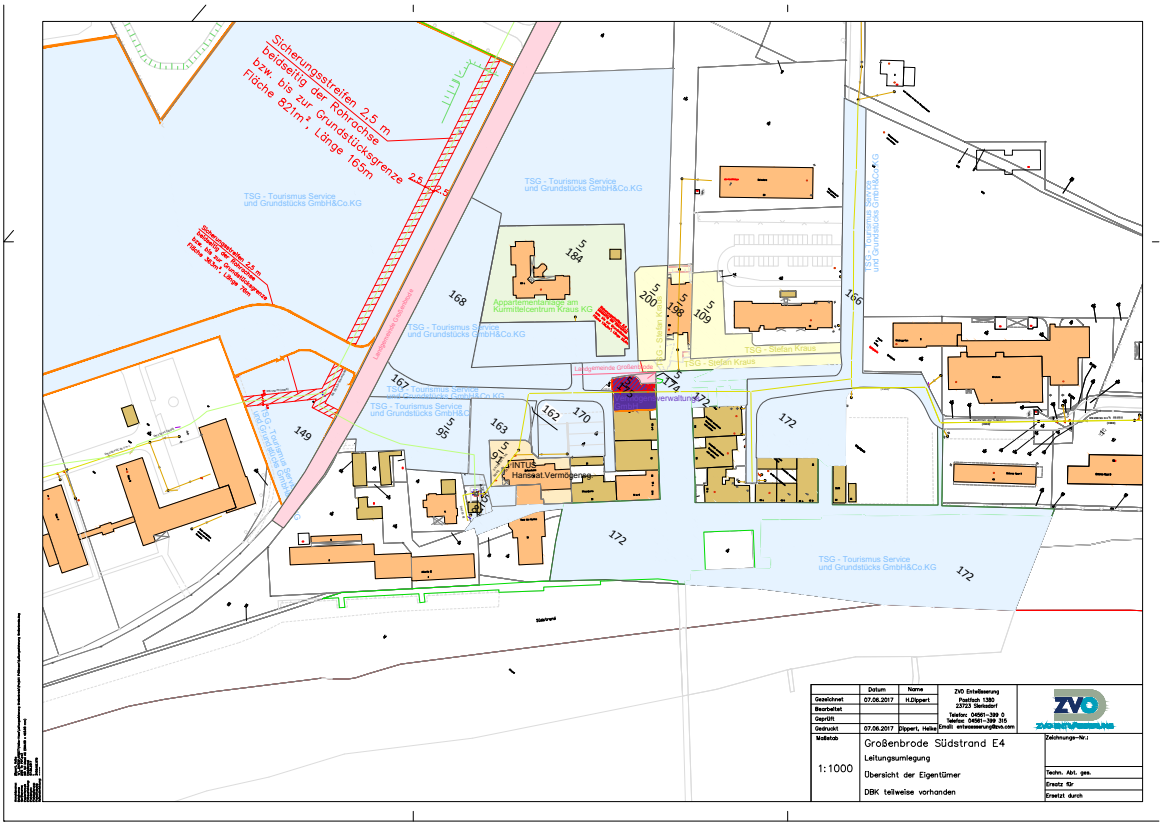
4.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

Die künftige Ver- und Entsorgung wird über den Anschluss an bestehende Einrichtungen, durch Maßnahmen und über Netze der Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke sichergestellt.

Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsbetriebe.

Der Gemeinde liegt ein Leitungsumverlegungsplan des „ZVO Entwässerung“ vom Juni 2017 vor, nachdem eine Entwässerungsleitung das ausgewiesene Baufeld im Sondergebiet mittig durchkreuzt (siehe nachfolgenden Lageplan / Flurstück 149).



Die Gemeinde strebt hier eine Anpassung an. Die betroffenen Leitungen sollen letztendlich - unter Berücksichtigung der Anschlusspunkte für den weiteren Verlauf - in den ausgewiesenen öffentlichen Straßen- und Fußwegeraum verlegt werden. Da in diesem Zusammenhang zu erhaltende Baumstandorte tangiert werden, ist durch geeignete Maßnahmen während der Bauarbeiten dafür zu sorgen, dass die Bäume erhalten bleiben, z.B. durch Handschachtung im Wurzelbereich, ggf. mit ergänzendem Wurzelvorhang oder alternativ die Verlegung der Leitung im Pressverfahren mit „Erdrakete“. Zudem sollten die Bereiche der Kronentraufen frei von Materialablagerungen und Verdichtungen bleiben. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten, sind mit dem Zweckverband Ostholstein abzustimmen.

Das anfallende, unschädliche Niederschlagswasser soll auf der Basis geltender Regelungen grundsätzlich versickern. Wenn eine „Rückhaltung“ zwecks verminderter Abgabe in den Boden notwendig wird, ist zu entscheiden, welche technischen Vorkehrungen zur Rückhaltung letztendlich sinnvoll sind und auf dem Baugrundstück umgesetzt werden müssen. Dies ist im Rahmen des konkreten Vollzugs des B-Planes bzw. der Hochbauplanung zu definieren. Hier gibt es eine Reihe von Möglichkeiten, wie Teiche und Mulden, die Sammlung in Behältern, Dachbegrünung von Nebengebäuden-/anlagen etc.

Die Löschwasserversorgung wird als hoheitliche Aufgabe mit einer Kapazität von mindestens 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt. Löschwasser wird seitens des ZVO gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008, zur Verfügung gestellt. Die Grundversorgung wird über Hydranten gewährleistet. Ggf. bedarf es der Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen. Hierfür können u. a. Zisternen oder Bohrbrunnen dienen.

4.7 Verkehr

Straßenanbindung

Die Anbindung des Plangebiets an die örtlichen und überörtlichen Straßen sowie die Erschließung der möglichen Flächennutzungen ist und bleibt über die Strandstraße sowie die Straße „Am Kai“ gewährleistet.

Ruhender Verkehr

Der öffentliche ruhende Verkehr (hier: Zielverkehr Südstrand / Promenade / Am Kai) ist z. Z. noch über das vorhandene Parkplatzangebot im Plangebiet mit abgedeckt. Das vorhandene Parkplatzangebot reicht aber gerade in den Sommermonaten häufig nicht aus und es kommt zu „wildem“ Parken sowie zu einem erheblichen Parkplatzsuchverkehr. Das vorhandene Parkplatzangebot soll deshalb am Südstrand grundsätzlich erweitert werden. Ziel der Gemeinde ist es, einen wesentlichen Teil der Parkplatzsuchenden (insbesondere Tages- und Strandbesucher) auf einem Parkplatz -Strandstraße / Am Kai- „abzufangen“, der im Rahmen der 8. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 verbindlich geplant wurde. Damit lässt sich das Hineinziehen und der Parkraumsuchverkehr in sensiblere Bereiche erheblich mindern.

Der neue Parkplatz steht auch als Ersatz für die fortfallenden Parkplätze im Plangebiet zur Verfügung.

Notwendige private Stellplätze sind vom Grundsatz her auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Wege

Im Rahmen der Planung werden vorhandene Wege im Plangebiet festgesetzt. Diese stellen wichtige Wegebeziehungen zwischen der Promenade und dem Plangebiet sowie in die weitere Umgebung dar und sind unverzichtbar für die fußläufige Anbindung.

Von besonderer artenschutzrechtlicher Bedeutung ist eine „Flugstraße“ der Zwergfledermaus, die zwischen dem südlich der Straße Am Kai gelegenen Quartierraum und dem bedeutenden Jagdhabitat am Teich „fungiert“. Die Flugtrasse stellt sich hier als unbefestigter Wanderweg dar, der erhalten bleibt.

4.8 Grünordnung

Im Plangebiet befindet sich eine Grünfläche, die erhalten bleiben und als Parkanlage genutzt werden soll. Sie stellt einen Übergang zur geplanten Obstbaumwiese her und gliedert den Siedlungsraum zudem unter grünordnerischen Gesichtspunkten. Sie ist dabei auch im Zusammenhang mit südlich angrenzenden Grünräumen zu sehen, die zu großen Teilen mit einem ausgedehnten linearen Laubbaumbestand bewachsen sind. Diese Baumkulisse wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus und stellt zudem eine weitere, attraktive und wirksame Gliederung des Raumes dar.

Die geplante Parkanlage soll letztendlich den touristischen Charakter des Plangebietes unterstreichen und das Freiflächenangebot erhöhen.

Vorhandene Laubbäume im Sondergebiet sind zu erhalten und rahmen damit die an dieser städtebaulich bedeutenden Stelle wirksam werdende Bebauung ein.

Zu erhalten ist auch die Baum-/Strauchkulisse innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche, was insbesondere aus Gründen des Artenschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes geboten ist.

Die gem. der Planung anzupflanzenden Einzelbäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Bei evtl. Abgang der zu erhaltenden Bäume sind auch diese artengleich zu ersetzen.

5. Hochwasserschutz

Gem. vorliegender Stellungnahme des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark u. Meeresschutz S-H liegt das Plangebiet außerhalb eines Hochwasserrisikogebietes. Angesichts dessen, dass eine Hochwassergefährdung / Überflutung für das Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann und in Anbetracht eines besseren Hochwasserschutzes enthält die Bebauungsplan-Änderung dennoch hochwasserschützende Bestimmungen. So sind unterhalb von 2,85 m üNHN Aufenthalts- und Übernachtungsräume nicht zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bauordnungs- und küstenschutzrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

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 soll entsprechende Berücksichtigung finden.

6. Umweltbelange

Artenschutz

Das anliegende Artenschutzbericht kommt zu dem Ergebnis, dass vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nicht notwendig sind. Das Gleiche gilt für nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

Zur Vermeidung des Tötungsverbots und einer erheblichen Störung lichtempfindlicher Fledermausarten sind Vermeidungsmaßnahmen vorgegeben, die als Hinweis auf der Planzeichnung eingepflegt sind. Diese sind im Rahmen des Vollzugs der Planung zu berücksichtigen.

Obstbaumwiese

Für das Anlegen einer Obstbaumwiese stehen im Plangebiet insgesamt rd. 1 ha zur Verfügung.

Ein Teil einer ehemals geplanten Obstbaumwiese im Plangebiet der 8. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 (hier: 0,4 ha von 0,7 ha im Bereich Strandstraße / Am Kai) wird aufgrund der o. g. Änderungsplanung künftig nicht mehr umzusetzen sein. In den textlichen Festsetzungen ist hierzu die folgende Zuordnungsfestsetzung unter Textziffer 4.1 aufgenommen: „Auf der nordöstlichen Teilfläche der festgesetzten Obstbaumwiese entlang des ausgewiesenen Fußgängerweges werden 0,4 ha als Ersatz für den Wegfall von Kompensationsflächen in der rechtskräftigen 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 zugeordnet.“

Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde, so dass hier von einer „abgesicherten“ Maßnahme und Pflege auszugehen ist.

Die verbleibenden 0,6 ha sollen von der Gemeinde als Ökopool-Fläche oder - nach Erteilung einer entsprechenden Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde - auch als Ökokonto für anderweitige Eingriffskompensationen genutzt werden.

Die Obstbaumwiese wird in dem 30 m breiten Waldabstand liegen, der zu dem im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Ferienhausgebiet einzuhalten ist. Die Obstbaumwiese stellt damit einen grünordnerischen und ökologisch hochwertigen Übergang zwischen der Siedlungsfläche und dem Wald dar.

Orts- und Landschaftsbild

Durch die mögliche Neubebauung wird das Orts- und Landschaftsbild lediglich gering beeinflusst, da sie sich in einem bereits baulich geprägten Siedlungskontext befinden wird.

Flächenverbrauch/-ausdehnung

Eine Verknappung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen erfolgt nicht.

Klima

Besondere klimarelevante Vorgaben bestehen nicht, zumal sich das Plangebiet in windhöffiger Lage befindet.

Altlasten und Altablagerungen

Die ehemalige Marineküstendienstschule ist Ende 1995 aus der militärischen Nutzung genommen und seitdem vollumfänglich für zivile Zwecke umgenutzt worden. Auf der Grundlage des B-Planes Nr. 26 aus dem Jahr 1998 sowie mehrerer Änderungsplanungen sind die mittlerweile bestehenden Vorhaben und Nutzungen etabliert und genehmigt worden; es haben in diesem Zusammenhang vielfältige Erschließungs- und Baumaßnahmen stattgefunden. Bis dato sind keine Altlastenfälle seitens der Gemeinde, insbesondere auch nicht im Plangebiet, bekannt geworden.

Die zuständige Bodenschutzbehörde gibt zudem bekannt, dass für den aktuell betrachteten Geltungsbereich kein Verdacht auf Altlasten besteht. Bei Vollzug der Planung sind jedoch bei auffälligen Bodenveränderungen und Gerüchen die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Bodenbehörde zu informieren.

7. Hinweise

7.1 Es sind zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Darüber hinaus gilt aber § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7.2 Laut Stellungnahme des Landeskriminalamtes / Kampfmittelräumdienst sind in dem Plangebiet Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen, wie z. B. Baugruben, Kanalisation, Gas, Wasser, Strom und Straßenbau, ist die Fläche / Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Bauträger / Eigentümer werden darüber in Kenntnis gesetzt, dass sie sich frühzeitig mit dem Landeskriminalamt / Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen haben, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

7.3 Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen 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 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Gemeinde Großenbrode

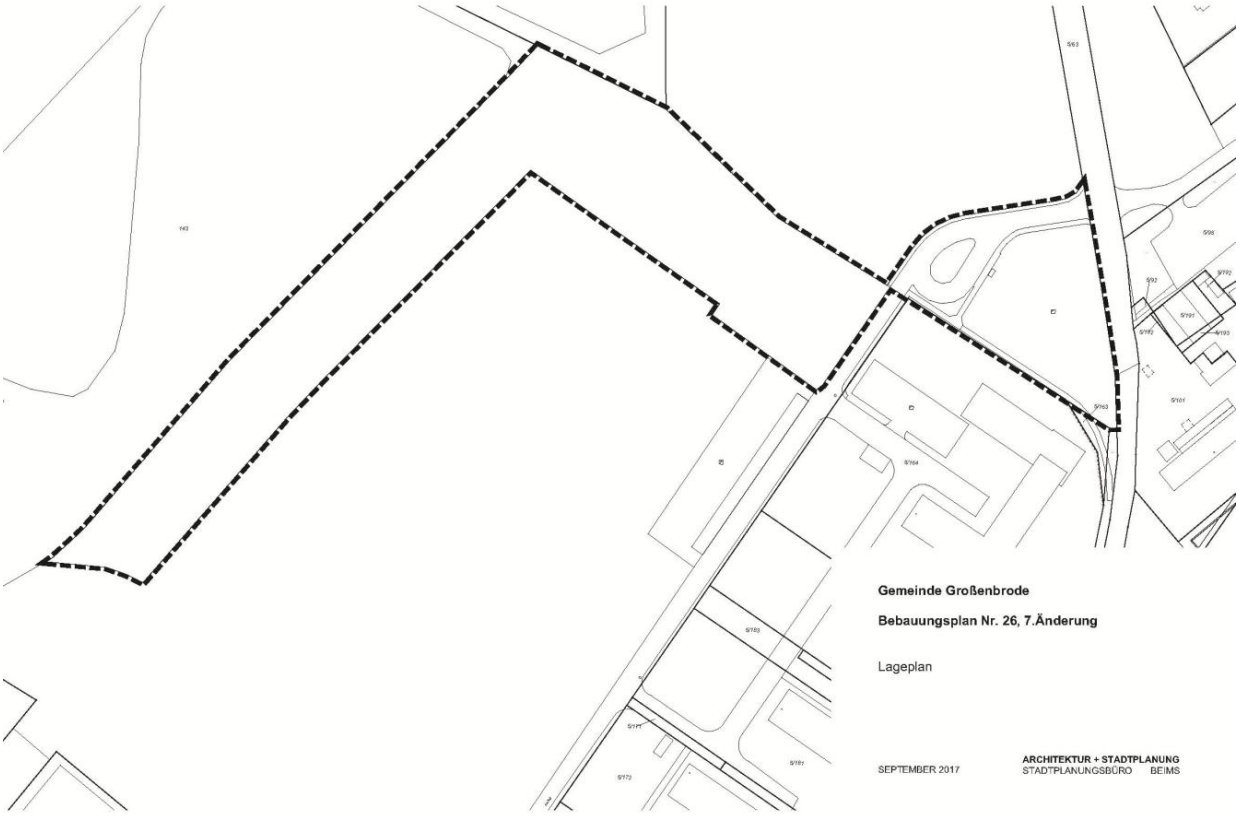
UMWELTBERICHT

gemäß § 2 a (2) BauGB zur

B-Plan 26 – 7. Änderung

für das Gebiet
„Ehemalige Marineküstendienstschule Großenbrode Kai“

Fassung vom Januar 2018



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

INHALT

1. EINLEITUNG 3

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER F-PLANÄNDERUNG 3

1.1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches 3

1.1.2 Ziele und Inhalte der B-Planänderung 3

1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG 4

1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen 4

1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen 5

1.2.3 Berücksichtigung der Umweltschutzziele 6

2. BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND BEWERTUNG DER GEPLANTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 7

2.1 SCHUTZGUT MENSCH 7

2.1.1 Wohnen und Erholen 7

2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 7

2.1.3 Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG) 8

2.1.4 Schutzgut Boden 11

2.1.5 Schutzgut Wasser 12

2.1.6 Schutzgut Luft und Klima 12

2.1.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild 13

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 13

2.1.9 Wechselwirkungen 13

2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 14

2.3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN 14

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 14

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich 15

2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 16

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 17

3.1 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN 17

3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG 17

3.3 ZUSAMMENFASSUNG 17

3.3.1 Inhalt und Ziele der B-Planänderung 17

3.3.2 Bestehende Situation 17

3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes 18

3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 18

4. ANHANG 19

1. EINLEITUNG

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER F-PLANÄNDERUNG

1.1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich der 7. B-Planänderung liegt im Bereich der ehemaligen Marineküstendienstschule im südlichen Ortsteil von Großenbrode und umfasst eine dreieckige Teilfläche für bauliche Entwicklungen sowie Grün- und Ausgleichsflächen.

Zusammen ergibt sich eine Fläche von ca. 1,8 ha für die 7. Änderung.

1.1.2 Ziele und Inhalte der B-Planänderung

Generelle Zielsetzung für die F- und B-Planänderung

Gemäß dem LEP 2010 liegt das Plangebiet in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Für das Ostseebad Großenbrode stehen insbesondere eine stetige Qualitätssteigerung und eine Verbesserung der Vielfalt des Erholungsangebotes im Vordergrund.

Generelles Ziel der Gemeinde Großenbrode ist es, ein nachhaltiges touristisches Angebot zu schaffen und den Tourismus zu stärken. Zu diesem Zweck wird ein neues Sondergebiet ausgewiesen, das ausschließlich dem gewerblichen Tourismus dienen und damit die touristische Entwicklung Großenbrodes befördern soll.

Folgende generelle Planungsziele werden für das Plangebiet verfolgt:

- Ausweisung eines Sondergebietes - Gebiet für den gewerblichen Tourismus
- Anpassung und Ausweisung von Grünflächen nordwestlich der Straße „Am Kai“
- Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Ausgleich (hier: Obstbaumwiese und extensiv gepflegte Wiese).

Geplante Nutzung / Maß der baulichen Nutzung

Für das SO – Gebiet für gewerblichen Tourismus – sind folgende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung geplant:

SO	Gebiet für gewerblichen Tourismus III / FH 13,00 m / SD / PD	GR 1.550 m²

Abkürzungen:

GRZ	Grundflächenzahl
GR	Grundfläche absolut
I / II / II	Zahl der Vollgeschosse: 1 / 2 / 3
o	offene Bauweise
FH	Firsthöhe, maximal
SD	Satteldach mit Angabe der maximalen Dachneigung
PD	Pultdach

Nebenanlagen

Die in dem Sondergebiet erlaubten Nebenlagen und -einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es ist ist für Nebenanlagen (z.B. Parken, Zuwegung, Nebengebäude für Abstellräume) nach BauNVO §19(4) eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Größe von 50 % möglich.

Regenwasserableitung

Es ist generell vorgesehen, das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von den Dach- und Garten- und Hofflächen direkt vor Ort zu versickern. Wenn eine „Rückhaltung“ zwecks verminderter Abgabe in den Boden notwendig wird, ist zu entscheiden, welche technischen Vorkehrungen zur Rückhaltung letztendlich sinnvoll sind und auf den Baugrundstücken umgesetzt werden können. Dies ist im Rahmen des konkreten Vollzugs des B-Planes bzw. der Hochbauplanung zu definieren. Hier gibt es eine Reihe von Möglichkeiten, wie Teiche und Mulden, die Sammlung in Behältern, Dachbegrünung von Nebengebäuden-/anlagen etc.

Stellplätze und Erschließung

Die Hauptverkehrserschließung erfolgt über die Strandstraße und die Straße „Am Kai“.

Aus Sicht der Gemeinde soll künftig ein wesentlicher Teil der Parkplatzsuchenden (insbesondere Tages- und Strandbesucher) auf einem Parkplatz am westlichen Ende der Strandstraße, allerdings nördlich der Straße „Am Kai“ „abgefangen“ werden. Im Bereich der heutigen Wendeschleife beabsichtigt die Gemeinde eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf eine Fläche nördlich dieses Sondergebietes bzw. der Straße „Am Kai“ nebst Verlagerung der vorhandenen Buswendeschleife/-haltestelle. Die freiwerdende Fläche soll für höherwertige touristische Anlagen und Einrichtungen genutzt werden, da sie unweit der Promenade und dem Strand gelegen ist und damit eine hohe Standortgunst für touristisch höherwertige Nutzungen aufweist.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden auf den Baugrundstücken oder ggf. auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen untergebracht.

1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Im Folgenden werden die wesentlichen Umweltschutzziele aus den einschlägigen Fachgesetzen aufgeführt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

§ 1 (5) BauGB - menschenwürdige Umwelt
„Die Bauleitpläne [...] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“.

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB - Umweltschutz
„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
[...] die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege [...] “.

§1a (2) BauGB - Sparsamer Umgang mit Boden
(2) „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen [...] die Möglichkeiten der Entwicklung [...] durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...] “

§1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Sicherung / Wiederherstellung der Bodenfunktionen
„Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. [...] Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

§ 1a (3) BauGB - Eingriffsvermeidung; Ausgleich
„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes [...] sind in der Abwägung [...] zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen [...] als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. [...] Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

§ 15 / 18 BNatSchG - Eingriffsvermeidung; Ausgleich
Der Verursacher ist nach § 15 (2) BNatSchG verpflichtet, verbleibende, unvermeidbare „Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)". Ausgeglichen sind Eingriffe, "wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist." (a.a.O.)

§ 18 (1) „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden."

§ 44 BNatSchG - Artenschutz
Die Verbote in Bezug auf besonders und / oder streng geschützte wild lebende Pflanzen- und Tierarten sind zu beachten.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung BImSchV) und TA Lärm
Durch die Planung ist die Ausdehnung bzw. Verlagerung einer vorhandenen, sich ggf. ändernden Schallquelle zu beachten. Ein ausreichender Schallschutz, als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse, erfordert eine sachgerechte Konkretisierung dieses Ziels in der Bauleitplanung auf der Grundlage immissionsschutzrechtlicher Vorgaben (insbesondere DIN 18005 [1; 2]; 18. BImSchV, TA Lärm).

1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen

Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung der 7. Änderung des B-Plan erfolgt auch die 13. Änderung des Flächennutzungsplans.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Großenbrode aus 1996 ist inzwischen mehr als 20 Jahre alt. Er stellt innerhalb des Plangeltungsbereichs der 7. B-Planänderung eine Grünfläche genau dort dar, wo die Obstbaumwiese als Ausgleichsfläche entstehen soll. Die übrigen Flächen sind „weiß" dargestellt, d.h. ohne Schraffur als Symbol für Siedlungsflächen. Insofern geht der jetzige B-Plan über die Ziele des L-Plans hinaus, indem innerhalb der „weißen" Flächen jetzt Grünflächen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

1.2.3 Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Um die o.g. Umweltschutzziele zu berücksichtigen, wurden folgende Fachplanungen erarbeitet:

- Artenschutzbericht, Büro Bioplan, Neumünster, Oktober 2016 / März 2017

2. BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND BEWERTUNG DER GEPLANTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 SCHUTZGUT MENSCH

2.1.1 Wohnen und Erholen

Für das Schutzgut Mensch – Wohnen und Erholen – besitzt das Plangebiet eine besondere Bedeutung, da hier Nutzungen des Tourismus und des Fremdenverkehrs im Vordergrund stehen. Dies unterstreicht auch die Lagegunst des Gebietes in unmittelbarer Nähe zur Ostsee bzw. im direkten Uferbereich (Hafenflächen).

Hinzu kommen attraktive Wegeverbindungen in das „Hinterland“, die durch reizvolle Wiesen- und Waldflächen und entlang des Sees führen, der nördlich des Gebietes der B-Planänderung liegt.

Darüber hinaus ist das Schutzgut Mensch – Wohnen und Erholen – vor allem im Zusammenhang mit dem Schutzgut Tierlebensräume, Landschaftsbild / Landschaftserleben sowie dem Schutzgut Klima / Lufthygiene von Belang.

2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Ackerflächen

Im Planungsgebiet sind Ackerflächen nicht vorhanden.

Grünland

Der Großteil des unbebauten Planungsgebietes umfasst Grünland- bzw. Wiesenflächen, die überwiegend erhalten bleiben. Ein Teil dieser Fläche soll als extensiv genutzte Obstbaumwiese angelegt werden, so dass sich hier eine Aufwertung des Grünlandes ergibt.

Gras- und Staudenflur

Im Zusammenhang mit den Grünland- und Gehölzflächen sind Gras- und Staudenfluren an den Säumen und z.T. im Unterholz zu erwähnen.

Gehölzstrukturen, Bäume

Im Plangebiet gibt es mehrere Einzelbäume wie auch Gehölzflächen. Darüber hinaus grenzt am Westrand, außerhalb des B-Plangebietes, eine Waldfläche an, die vor weniger als ca. 10 Jahren neu angelegt worden ist. Dort findet man u.a. Mehlbeere, Wildapfel, Feldahorn, Sanddorn, Hartriegel und Wildrosen.

Bäume umranden den heute geschotterten Platz im Bereich des geplanten SO an drei Seiten. Sie stehen in einer lockeren Reihe und sind vermutlich nicht älter als 10 bis 15 Jahre. Es handelt sich um Kirschen und Eichen, wobei eine Eiche an der Südseite der etwa dreieckigen Fläche abgängig ist und gefällt werden soll.

Parallel zur Straße Am Kai verläuft ein Gehölzstreifen, der den Siedlungsrand nach West, zur unbebauten Feldflur abschirmt. Die Gehölzfläche misst in weiten Teilen eine Breite von rund 15 m, im Norden nur ca. 10 m. Der nördliche Teil dieses Gehölzstreifens liegt innerhalb des Plangebietes der 7. Änderung. Dort umgrenzt der Gehölzstreifen L-förmig auf seiner Westseite.

Der Gehölzstreifen wird über weite Strecken von einer Reihe aus Bäumen dominiert, bestehend aus groß gewachsenen hohen Pappeln. Außerdem kommen darin insbesondere vor: Schlehen, Weißdorn, Brombeergebüsch (Südostseite) sowie vereinzelt u.a. auch (Baum)weiden, Birne, Apfel, Kirsche, Ahorn, Sanddorn, Birke, Kastanie. Insgesamt handelt es sich um ein reich strukturiertes Feldgehölz, das erhalten bleibt und entsprechend im B-Plan dargestellt ist.

Innerhalb der in der B-Planänderung ausgewiesenen Grünfläche sind drei Bestandsbäume entlang der Straße „Am Kai“ vorhanden: eine „buschige“ Eiche und zwei Vogelkirschen (Prunus avium). Die letzteren 2 Bäume wurden erst vor weniger als 5 Jahren gepflanzt.

Gehölz- und Baumbeseitigungen

Im Bereich des SO werden zwei Bäume gefällt: eine vitale gut gewachsene Eiche (Krone ca. 8 m, Stammdurchmesser ca. 35 cm) und eine Eiche, die deutliche Schäden zeigt und nicht erhaltenswert ist (Krone ca. 3 m, Stammdurchmesser ca. 20 cm).

Gewässer

Still- oder Fließgewässer sind im terrestrischen Teil des Plangebietes nicht vorhanden.

Vegetationsfreie und vegetationsarme Flächen

Flächen ohne Vegetation sind vor allem Im Bereich der mit Schotter befestigten Areale innerhalb des künftigen SO zu finden.

Besondere faunistisch - floristische Lebensräume
Insbesondere die Baum- und Gehölzstrukturen im Zuge des Feldgehölzes am Westrand der Grünfläche stellen als lineare faunistisch - floristische Lebensräume eine wertvolle Struktur dar, die sich nach Süden und Südwesten fortsetzt. Damit sind diese Gehölzstrukturen mit dem Waldstück verbunden, dass sich am äußeren Westrand des Plangebietes befindet. Die Biotopvernetzungsfunktion unterstreicht die Bedeutung des Bestandes als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt.

Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG)
Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope in dem Plangebiet vorhanden.

2.1.3 Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG)

Aufgabenstellung und Untersuchungsumfang
Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein gesondertes Gutachten angefertigt (Bioplan, Neumünster, April 2017).

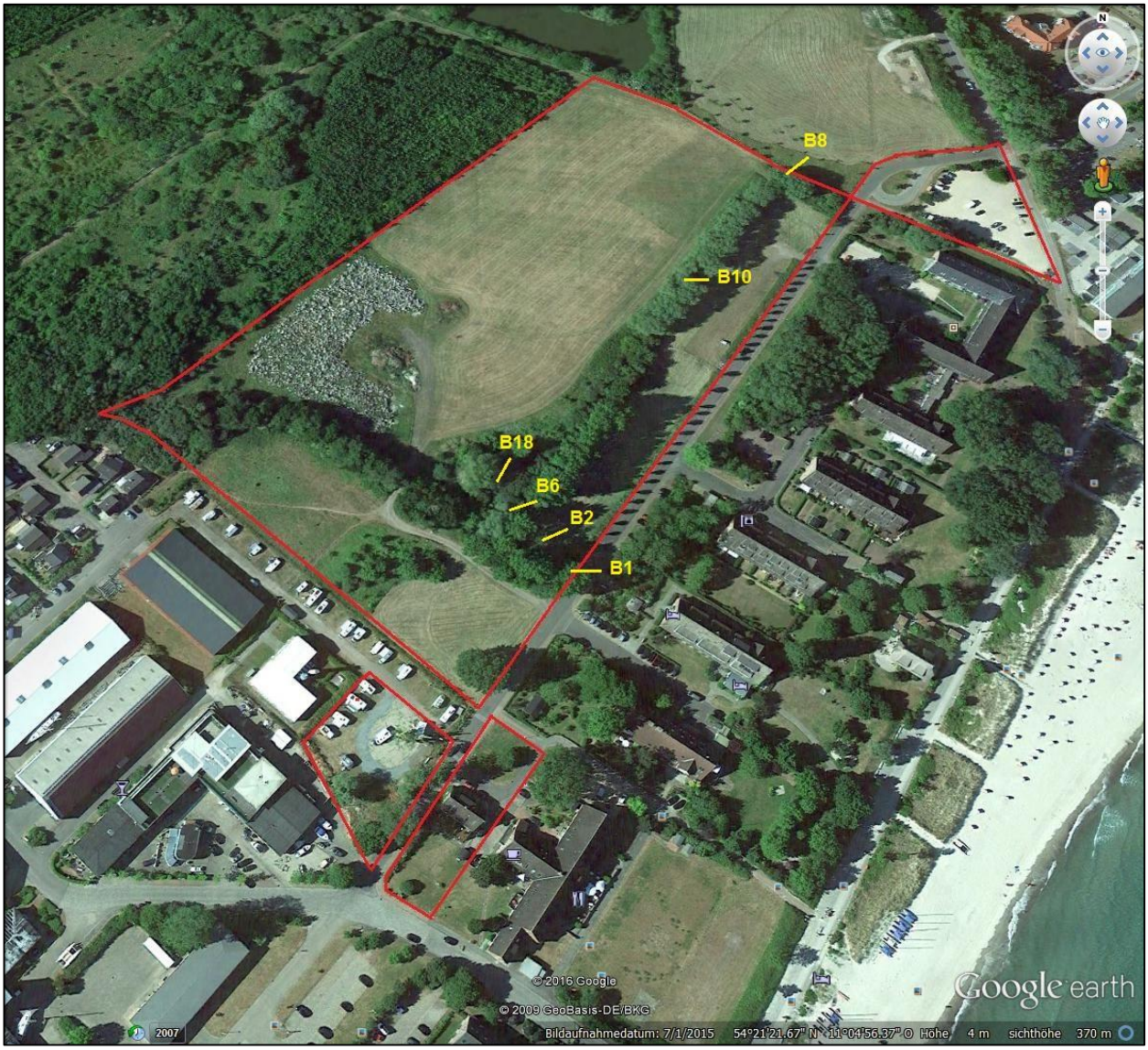
Die Artenschutzrechtliche Stellungnahme beinhaltet die Betrachtung der möglichen Auswirkungen der 7. Änderung des B-Plans Nr. 26 auf die Belange des Artenschutzes. Neben der Ermittlung der relevanten, näher zu betrachtenden Arten gilt es, im Rahmen einer vorgezogenen Konfliktanalyse mögliche Beeinträchtigungen der europarechtlich geschützten Arten zu prognostizieren und zu bewerten sowie zu prüfen, ob für die relevanten Arten Zugriffsverbote im Sinne des § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden könnten. In der artbezogenen Wirkungsprognose werden die projektspezifischen Wirkfaktoren (hier: insbes. der anlagebedingte Lebensraumverlust) den artspezifischen Empfindlichkeitsprofilen gegenübergestellt und geprüft, welche der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die relevanten Arten ggf. zutreffen bzw. zu erwarten sind.

Zur Abschätzung des potenziellen Artvorkommens im Plangebiet erfolgte am 12. 09. 2016 eine Geländebegehung einschließlich einer nächtlichen Fledermauserfassung, ergänzt durch die Ergebnisse früherer Untersuchungen in Großenbrode aus dem Jahr 2015 (Bioplan 2016). Ferner erfolgte am 15. 09. 2016 eine Begutachtung der Bäume auf das Vorhandensein von Höhlen, die als Quartier für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten von Bedeutung sein könnten.

Die „prüfungsrelevante Artkulisse für den Artenschutzbeitrag“ setzt sich aus den im Vorhabenraum potenziell vorkommenden europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten zusammen. Es sind folgende Arten bzw. Artengruppen als planungsrelevant ermittelt worden:

- Brutvögel
- Fledermäuse.

Am Nordrand der Grünfläche mit dem vorhandenen Gehölzbestand befindet sich ein bedeutsamer Höhlenbaum (B 8), der in der Kartierung der Biologen, neben anderen Höhlenbäumen außerhalb des Plangebietes, hervorgehoben wird. Dieser Baum bleibt erhalten.



Luftaufnahme: Abbildung 19 aus dem Artenschutzbericht (Bioplan 2016 / 17)
Standorte der bedeutsamen Höhlenbäume: B1/ B2 / B6 / B8 / B10 / B18.

In 3 Weiden (B8, B10 und B18) und 3 Pappeln (B1, B6, B2) wurden Strukturen festgestellt, die potenziell als Wochenstubenquartier für verschiedene Fledermausarten in Frage kommen. Die Silberpappel B2 weist eine Spechthöhle auf. Die Höhlen in der Weide B10 und in der Pappel B6 sind aufgrund der Baumstärke und anzunehmenden Höhlenausprägung auch als potenzielles Winterquartier für den Großen Abendsegler zu bewerten. In der Weide B8 ist die Quartiereignung durch einen Vogelnistkasten gegeben, den z.B. Zwergfledermäuse als Balzquartier beziehen können (vgl. Tab. I im Anhang des Artenschutzberichtes).

Ergebnisse - Vermeidungsmaßnahmen

Es sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (AV 1 bis AV 3) zur Vermeidung des Tötungsverbots für folgende Tierarten erforderlich:

- **AV1 - Bauzeitenregelung Vögel und Fledermäuse** Es sind im Vorhabenraum alle Baumfällungen (von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm) grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. während des Winters im Zeitraum vom 01.12. bis einschließlich 28./29. 02. des Folgejahres durchzuführen. Die übrigen Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen sowie der Gebäudeabriss dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 28./29. 02. erfolgen.
- **AV2 - Bauzeitenregelung Fledermäuse**: trifft hier nicht zu.
- **AV3 - Vermeidung der Beleuchtung der Fledermausflugstraßen**: Zur Vermeidung der erheblichen Störung lichtempfindlicher Fledermausarten, vor allem zur Vermeidung der erheblichen Störung der Flugstraßennutzung ist ein Beleuchtungskonzept zu entwickeln, das im Einzelnen noch abzustimmen ist: Keine Beleuchtung des Fußweges im Norden des PG und keine Beleuchtung der Gehölze. Verwendung von fledermaus- und insektenfreundlichen LED-Leuchten (Lichttemperatur 3.000 Kelvin und kleiner, d.h. gerichtetes Licht, das nur die zu beleuchtenden Bereiche erfasst) sowohl auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen als auch auf den privaten Grundstücken..

Zulassungsvoraussetzungen gegeben

Bei Einhaltung der in dem Gutachten genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG wirksam verhindert werden. Damit sind die Zulassungsvoraussetzungen für das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen oder Ausnahmegenehmigungen sind nicht erforderlich. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig.

Unter diesen Voraussetzungen stehen der Planung im Rahmen der Aufstellung der 7. Änderung des B-Plans Nr. 26 der Gemeinde Großenbrode aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

2.1.4 Schutzgut Boden

Boden und Hydrogeologie

Hierzu liegen keine Angaben vor.

Geomorphologie

Aufgrund der geringen Geländebewegung ist die Topographie für die Bewertung der Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes als nachrangig zu werten.

Eingriffe und Beeinträchtigungen

Das Schutzgut Boden ist betroffen durch folgende unvermeidbare Eingriffe:

- Verlust des Bodens und seiner ökologischen Funktionen durch Überbauung
- Veränderung des Bodengefüges

Dauerhafte Eingriffe durch Überbauung werden vornehmlich durch den Neubau von Gebäuden, Straßenverkehrsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr auf vorher weitgehend versiegelten Flächen (Schotterbelag) verursacht. Die Überbauung hat allenfalls sehr geringfügige Verluste belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen zur Folge.

Hinzu kommen temporäre Verdichtungen und Aushubmaßnahmen während der Bauzeit, u.a. für Leitungsverlegungen und Grabenbau, sowie die Zerstörung gewachsener Bodenschichten und die damit verbundenen Veränderungen des Porenvolumens.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im terrestrischen Umfeld sind keine Gewässer innerhalb des Planungsgebietes vorhanden.

Eingriffe und Beeinträchtigungen

Das Schutzgut Wasser ist betroffen durch folgende unvermeidbare Eingriffe:

- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes

Die unbebauten Flächen hatten bisher eine gewisse, bereits eingeschränkte Funktion für die Grundwasserneubildung übernommen. Künftig können die bebauten und vollversiegelten Flächen nicht mehr der natürlichen Versickerung dienen. Infolgedessen kommt es zu einer Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Da generell vorgesehen ist, das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von den Dach- und Garten- und Hofflächen direkt vor Ort zu versickern, können Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes deutlich reduziert werden.

2.1.6 Schutzgut Luft und Klima

Allgemeine lufthygienische Situation und Eingriffsbewertung

Veränderungen der lufthygienischen Situation sind im Bereich des Sondergebietes allenfalls in sehr geringem Umfang zu erwarten. Bisher dient die Fläche als Stellplatz für Pkw's und ist oberflächlich mit Schotterbelag befestigt, d.h. nahezu versiegelt. Durch die künftige Nutzung wird es eine gewisse Verschiebung geben, jedoch handelt e sich heute

Bereits heute übernimmt die SO-Fläche keine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet (bzw. Frischluftentstehungsgebiet), wie es etwa bei Grünland- bzw. Wiesenflächen der Fall ist. Die gilt analog für die klimatische Schutz- und Regenerationsfunktion sowie für die Luftreinhaltung und den Temperaturausgleich. Die Folgewirkungen durch die Versiegelung und Bebauung, die zu stärkeren Aufheizungen und größerer Wärmeabstrahlung als bei begrünten Flächen führt, wird kaum wahrnehmbar sein. Zudem ist anzunehmen, dass Ausstrahlungen vom Baugebiet in die naturnahen Umgebungsflächen kleinräumig begrenzt bleiben und sich allenfalls mikroklimatisch auswirken.

Die Gehölz- und Baumbestände im Gebiet bleiben überwiegend erhalten, mit positiven Effekten für die lufthygienische Situation. Außerdem wirken die angrenzenden Gehölz-

bzw. Waldflächen (z. T. direkt am Außenrand des Plangebietes) in das Plangebiet hinein und sind daher begünstigend für die bioklimatische Ausgangssituation, die dort unverändert erhalten bleibt. Darüber hinaus ist hier die günstige Lage direkt an der Ostsee mit der vorhandenen sehr guten Durchlüftung zu erwähnen.

Insgesamt sind erhebliche negative Effekte für das Schutzgut Mensch im Zusammenhang mit der lufthygienischen Situation und nicht zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Vorhandene Situation

Bewertungen hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfordern eine Flächenbetrachtung, die das Plangebiet umfasst und darüber hinaus reichen.

Das Landschafts-/Ortsbild des Plangebietes ist geprägt durch Wald im Norden des Sondergebietes, durch landschaftsbildgliedernde, erhaltenswerte Gehölz- und Baumkulissen sowie durch Gras- bzw. Grünlandflächen.

Prägend für das Landschafts- und Ortsbild sind besonders folgende Elemente:

- Grünland als offene, unbebaute Fläche
- Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen
- Lineare grüne Kulisse am Westrand
- Unbefestigte Flächen im Bereich des künftigen SO
- Vorhandene, meist 1-geschossige Gebäude in der Umgebung

Eingriffe und Beeinträchtigungen

Aufgrund der Bebauung der bisherigen Schotterfläche ändert sich das Erscheinungsbild für diese Teilfläche innerhalb des Ortes. Dies birgt Potentiale mit sich. D.h. das vergleichsweise exponiert liegende Areal kann mit einem markanten Gebäude bebaut werden, das eine Art Landmarke am Ende der Strandstraße darstell im Übergangsbereich zu den Wegen, die zum Strand führen. Insofern ist hier eine deutliche Aufwertung und Verbesserung in Relation zu der heutigen Situation zu erwarten.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter, wie z.B. wertvolle Bauten oder archäologische Fundstätten, im Planungsgebiet oder seiner Umgebung 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.

2.1.9 Wechselwirkungen

Die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens werden einschließlich der Wechselwirkungen und Sekundäreffekte sowie der kumulativen Wirkungen und Entlastungseffekte betrachtet.

Es lassen sich folgende Wechselwirkungen und Wirkketten aufzeigen:

- Überbauung / Versiegelung / Abgrabungen
  → Verlust belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen

- Überbauung / Versiegelung
  → Vernichtung offener Bodenstrukturen
  → Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
- Temporäre Verdichtungen während der Bauzeit
  → Veränderung des Porenvolumen und des Korngefüges
  → Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
  → Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes
- Überbauung / Versiegelung
  → Erhöhung der Wärmeabstrahlung
  → Veränderung des lokalen Kleinklimas
- Überbauung / Versiegelung
  → Vernichtung von Lebensräumen der Flora und Fauna
- Überbauung / Versiegelung
  → Verlust des Bodens für die Nahrungsmittelproduktion
- Inanspruchnahme einer bisher unbebauten Fläche
  → Veränderung des Erscheinungsbildes im Landschaftsraum
- Bau von Stellplätzen
  → Erhöhung der Lärmbelastung
  → Erhöhung der Verschmutzungsgefahr durch Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser.

2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung bestünde für das geplante SO-U-Gebiet kein Baurecht. Die Entwicklung des Gebietes, bezogen auf die Schutzgüter, würde sich nach der heutigen Nutzung der Fläche richten. Dadurch bliebe der „Status quo“ für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter bestehen.

Aufgabe jeglicher Nutzung

Im Falle einer Aufgabe jeglicher anthropogener Nutzung würden sich auf den dann brach liegenden Flächen nach und nach eine Krautschicht und später eine Strauchschicht etablieren. Nach 20 bis 30 Jahren wäre ein Pionierwald zu erwarten, der sich über weitere Jahrzehnte zu einem stabilen Waldökosystem entwickeln würde.

2.3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Boden

- Teilversiegelung auf untergeordneten Verkehrsflächen
- Minimierung zusätzlicher Bodenversiegelung im Baubetrieb

Schutzgut Wasser

- Rückhaltung bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Artenschutz: Maßnahmen zur Brutzeitenregelung für Fledermäuse / Brutvögel sowie zur Vermeidung der Beleuchtung von Fledermauslebensräumen
- Schutz und weitgehender Erhalt des Gehölz- und Baumbestandes
- Kein Bodenaushub, Bodenverdichtung und Materialablagerung im Bereich der Kronentraufe von Großbäumen.

Schutzgut Landschaftsbild

- Begrenzung der Gebäudehöhen auf ein Maß, dass die Höhe der angrenzenden Baumkulissen nicht überschreitet.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Für die Eingriffskompensation sind rechnerisch folgende Maßnahmen erforderlich:

- 54 m² Kompensationsfläche, ersatzweise: 2 Bäume
- 5 neu zu pflanzende Bäume
- **7 Bäume insgesamt**

Streuobstwiese – Ökopool der Gemeinde Großenbrode

Innerhalb des B-Plangebietes steht eine insgesamt 10.100 m² große Fläche als Streuobstwiese (Fläche „O“) zur Verfügung, die anderweitig zur Eingriffskompensation genutzt werden kann und als Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben wird.

Es ist geplant, diese Fläche mit Wildobstbäumen oder Obstbäumen aus heimischen Sorten, Qualität 12 / 14 cm StU, in einem Raster von 12 m x 12 m zu bepflanzen. Darin sind hin und wieder auch Lücken vorgesehen, um die Strukturvielfalt der Wiesenfläche zu erhöhen. Die Streuobstwiese wird extensiv gepflegt und zwei Mal jährlich nach dem 15. Juli gemäht, das Mähgut wird abgefahren.

Ersatzbaumpflanzungen

Die zur Eingriffskompensation erforderlichen 7 Ersatzbäume können z.T. innerhalb der Grünfläche an der Straße „Am Kai“ gepflanzt werden. Dort ist die Pflanzung von 3 Bäumen geplant. Dafür sind heimische Arten, z.B. Vogelkirsche (Prunus padus), Feldahorn (Acer campestre) oder Vogelbeere (Sorbus aucuparia) mit einem StU von 14/16 cm vorgesehen. Alternativ kommen dafür auch die Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia, die Vogelkirsche (Prunus avium) und die Stieleiche (Quercus robur) infrage.

Da dort bereits 2 neu angepflanzte Kirschen stehen, bietet es sich an, auch für die weiteren 3 Bäume Vogelkirschen (Prunus avium) mit einem StU von 14/16 cm zu verwenden.

4 Obstgehölze werden auf der auf der geplanten Obstbaumwiese im Bereich der zukünftigen Ökopool-Fläche angepflanzt.

Fazit

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen.

Mit den o.a. Maßnahmen wird sowohl die Kompensation für die Eingriffe als auch die artenschutzrechtliche Kompensation vollständig erbracht. Zudem gibt es einen deutlichen Überhang, den die Gemeinde Großenbrode für die Anlage eines Ökokontos nutzen wird (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Anhang).

2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Für die geplanten Sondergebiete kämen kaum vergleichbare, ebenso geeignete Flächen in Frage. Der geplante Standort ist aus folgenden Gründen prädestiniert:

- Die Fläche der 7. B-Planänderung liegt auf einem dafür prädestinierten, bereits voll erschlossenen Grundstück.
- Der Standort verfügt über optimale Anschlüsse an das örtliche, regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz
- Das Umfeld des Plangebietes ist bereits durch andere oder ähnliche touritische Nutzungen geprägt.

Daher wird ausschließlich der geplante Standort zur Realisierung des Vorhabens bevorzugt. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen die Zielsetzungen der 7. B-Planänderung erfüllt werden könnten, bestehen nicht.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Um die Art und den Umfang der Umweltauswirkungen bestimmen und umweltfachlich prüfen zu können, wurden zunächst Bestandsaufnahmen für die Schutzgüter durchgeführt. Zudem wurde eine Auswertung relevanter Fachplanungen, -gutachten und -gesetze vorgenommen.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes ergaben sich nicht.

3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen ist eine Erfolgskontrolle (Monitoring) gemäß § 4c BauGB vorgesehen. Im Rahmen des Monitoring überwacht die Gemeinde Großenbrode die realisierten Maßnahmen. Dabei ist nach 3 bis 5 Jahren insbesondere festzustellen, ob die Maßnahmen dem Plan entsprechend umgesetzt wurden und die Pflanzungen angewachsen sind.

Es ist erforderlich, die Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf Dauer für diese Zweckbindung zu sichern.

3.3 ZUSAMMENFASSUNG

3.3.1 Inhalt und Ziele der B-Planänderung

- Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen vorrangig für die Ausweisung von Sondergebieten für den gewerblichen Tourismus.

3.3.2 Bestehende Situation

Lage im Raum

Das Gebiet der 7. B-Planänderung umfasst rund 1,8 ha und liegt am Südrand des Gemeindegebietes nahe des Ostseestrandes.

Landschaftsbild

Prägend sind lineare Gehölzelemente. Die markante Gehölzkulisse als „grüner Rücken“ bleibt bestehen. Darüber hinaus wird die Bestandssituation in der Nachbarschaft u.a. durch die vorhandene Bebauung der ehemaligen Marineküstendienstschule bestimmt sowie durch das vergleichsweise kleinteilige Mosaik aus befestigten und unbefestigten Flächen.

Pflanzen- und Tierlebensräume

Unbebaute Grünlandflächen beanspruchen den überwiegenden Anteil der Flächen der B-Planänderung. Als wichtiger Tier- und Pflanzenlebensraum sind die Gehölzflächen am westlichen Teil des Plangebiets zu erwähnen und deren Bedeutung u.a. für Brutvögel und Fledermäuse.

Artenschutz: Betroffenheiten besonders und / oder streng geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG sind im Bereich der künftigen Bauflächen nicht zu erwarten, soweit die im Gutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Natürliche Grundlagen (Boden, Wasser, Klima)

Das Gebiet ist klimatisch, kleinräumig betrachtet, einem wirksamen Kaltluftentstehungsgebiet benachbart und zeichnet sich durch eine gute Durchlüftung aufgrund der Lagegunst in unmittelbarer Ostseenähe aus.

3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes

Eingriffe in Natur und Landschaft werden vor allem durch die Versiegelung von Boden verursacht. Hinzu kommen die zu kompensierenden Eingriffe in Vegetationsbestände (Baumfällungen) sowie den Bodenwasserhaushalt.

3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidung und Verringerung

Es sind folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Rückhaltung des Regenwassers und, soweit möglich, Versickerung vor Ort
- Überwiegender Schutz und Erhalt des Gehölz- und Baumbestandes
- Artenschutz: Maßnahmen zur Brutzeitenregelung für Fledermäuse / Brutvögel sowie zur Vermeidung der Beleuchtung von Fledermauslebensräumen

Ausgleich der Eingriffe

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang innerhalb des Geltungsbereiches der 7. B-Planänderung festgelegt.

4. ANHANG

BILANZIERUNG: E I N G R I F F E / A U S G L E I C H S B E D A R F

Stand: 19. 01. 2018

Gesamtfläche Plangebiet: ca.1,8 ha

				Eingriffsfläche (Grundfläche nach B-Plan)	**x**	**Aus-gleichs-faktor**	**=**	**erforderliche Ausgleichs-fläche**	
1.	**Sondergebiete**								
1.1	**SO - Gebiet für gewerblichen Tourismus auf Ruderal / Schotterflächen**								
	Baufläche (GR)	1.550,00 m²		1.550,00 m²		0,5		775,00 m²	
	Zwischensumme			**1.550,00 m²**				**775,00 m²**	**775,00 m²**
1.6	**Nebenanlagen in den SO-Gebieten** (50 % der zulässigen Bauflächen)								
	Zulässige Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen (z.B. Parken, Zuwegung, Carport) nach BauNVO §19(4)								
	Bauflächen …								
	….in SO	1.550,00 m²							
	Summe	**1.550,00 m²**	**0** %	0,00 m²		0,5			**0,00 m²**
1.7	**Erschließung - entfällt weil vorhanden**								
							Zwischensumme		**775,00 m²**
	Abzüglich vorhandene Versiegelung (Voll- und Teilversiegelung)								
	Schotterfläche in SO 5	2.700,00 m²	x 0,80	2.160,00 m²		0,5		1.080,00 m²	
	(Flächen grob geschätzt)			**2.160,00 m²**				**1.080,00 m²**	
							Vorhandene Versiegelung wird als Bonus abgezogen:	**./.**	**1.080,00 m²**
							Summe Ausgleichsbedarf für Versiegelung		**-305,00 m²**

1.8 Gehölzbeseitigung / Baumfällungen

2 Eichen am Rand von SO (relativ junge Eichen, weniger als 20 Jahre alt), eine davon mit sehr eingeschränkter Krone

Baumfällung gesamt: 2 Stück

(gesonderte Baumbilanzierung: siehe unten) **AUSGLEICHSBEDARF Bäume** **5 Stück**

2. ZUSAMMENFASSUNG - AUSGLEICHSBEDARF

2.1 Ausgleichsbedarf für "Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz" - **hier: Artenschutz**
nicht erforderlich

2.2 Ausgleichsbedarf für Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz **-305,00 m²**

2.3 Ausgleichsbedarf für Flächen mit *besonderer* Bedeutung für den Naturschutz

		0,00 m²	
Ausgleichsbedarf - Flächen mit *besonderer* Bedeutung für den Naturschutz		**0,00 m²**	**0,00 m²**

2.4 Ausgleichsbedarf für Qualitative Beeinträchtigung
Berechnungsgrundlagen:

Neuversiegelung	SO	1.550,00 m²			
	für Nebenanlagen	0,00 m²			
	Erschließung	0,00 m²			
	Zwischensumme	**1.550,00 m²**			
	abzüglich vorhandene Versiegelung	2.160,00 m²			
	Summe Neuversiegelung	**-610,00 m²**			

eingriffsrelevante Gebietsflächen

SO	1.550,00 m²
Summe	**1.550,00 m²**

Wasser (Bezugsflächen: Neuversiegelung siehe oben)	-610,00 m²	0,1	-61,00 m²	
Landschaftsbild (Bezug: Fläche Baugrundstücke + Str. ca.)	4.200,00 m²	0,1	420,00 m²	
Ausgleichsbedarf - Qualitative Beeinträchtigungen	**3.590,00 m²**		**359,00 m²**	**359,00 m²**

2.5 Ausgleichsbedarf für Baumfällung

Baumliste zur Ausgleichsermittlung

Bau	Nr.	Baumart	Stammdurchmesser in cm	STU cm	Ersatzbäume
	1	Eiche	35	110	4
	2	Eiche	20	63	1
			notwendige Ersatzbäume		**5**

Aufgrund der oben beschriebenen Einschränkungen im Hinblick auf die Vitatlität der zu fällenden Bäume (siehe dazu unter Ziffer 1.8) wird teilweise von der regulären Stückzahl abgewichen, die die rechts stehende Tabelle ausweist.

Anzahl der Ersatzbäume
für den jeweiligen STU

40-69 cm	**2** Stück
70-89 cm	**3** Stück
90-119 cm	**4** Stück
120-139 cm	**5** Stück
140-169 cm	**6** Stück
170-189 cm	**7** Stück
190-219 cm	**8** Stück
220-239 cm	**9** Stück
240-269 cm	**10** Stück
270-289 cm	**11** Stück
290-319 cm	**12** Stück

Grundlage
Baumschutzverordnung Land S.-H.

AUSGLEICHSVERPFLICHTUNG für Eingriffe **5,00 Bäume und** **GESAMT** **54,00 m²**

Für den notwendigen Flächenausgleich in Höhe von 54,00 m² werden ersatzweise 2 zusätzliche Bäume gepflanzt.

AUSGLEICHSVERPFLICHTUNG für Eingriffe gesamt **7,00 Bäume**
Es werden 4 Stück in der Ökopoolfläche und 3 Stück in der Grünfläche an der Straße "Am Kai" gepflanzt.

3. AUSGLEICHSFLÄCHEN UND MASSNAHMEN

3.1 Streuobstwiese am Westrand innerhalb des B-Plangebietes (Fläche "O") 10.100,00 m²

10.100,00 m² 10.100,00 m²

Ausgleichsverpflichtung für Eingriffe ./. 0,00 m²

Guthaben zugunsten der Gemeinde Großenbrode für ein Ökokonto ca. 10.100,00 m²

Die Einzelheiten hierzu sind in einem gesonderten Antrag auf Grundlage des Ökokontoerlasses zu regeln.

3.3 Baumpflanzungen als Kompensationsmaßnahmen:

… innerhalb der Streuobstfläche (Baumraster 12 x 12 m)	450 St.
… am Rand der quadratischen Grünfläche / Straße "Am Kai"	3 St.
Anzahl Baumpflanzungen gesamt	**453 St.**

geplante Baumpflanzungen	453
notwendige Ersatzbaumpflanzungen **./.**	7 St.
Guthaben für ein Ökokonto inn erhalb der Streuobstwiese (Fläche "Ö") ca.	**446 St.**

ERGEBNIS

Mit den o.a. Maßnahmen wird sowohl die Kompensation für die Eingriffe als auch die artenschutzrechtliche Komopensation vollständig erbracht. Zudem gibt es einen deutlichen Überhang, den die Gemeinde Großenbrode für die Anlage eines Ökokontos nutzen wird.

Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Großenbrode am 21.03.2018 gebilligt.

Großenbrode, 21.12.2018

gez. Reise
(Bürgermeister)