Gemeinde Großenbrode

Begründung

zur

8. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26

für das Gebiet:
„Ehemalige Marineküstendienstschule Großenbrode Kai“

Juli 2016

Architektur + Stadtplanung
Baum Beims GbR
Oldenburg in Holstein

I N H A L T

1.0 Allgemeine Grundlagen
1.1 Rechtsgrundlagen / Rechtsverfahren / Planunterlage / Planverfasser
1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

2.0 Planungserfordernis und Planungsziel

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung
3.1 Überörtliche Planung
3.2 Örtliche Planung

4.0 Darlegung der Planung
4.1 Art der baulichen Nutzung / Fläche für Sport- und Spielanlagen
4.2 Maß der baulichen Nutzung
4.3 Grünflächen / Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
4.4 Ver- und Entsorgung
4.5 Verkehr

5.0 Hochwasserschutz

6.0 Artenschutz und Umweltbelange

7.0 Hinweise

Anlagen:

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum Vorhaben „Geplante Errichtung eines Parkplatzes“ gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
- Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme, Büro Bioplan, Neumünster, 27.04.2016

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Rechtsverfahren / Planunterlage / Planverfasser

Rechtsgrundlagen

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Großenbrode hat den Beschluss gefasst, die 8. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das Gebiet "Ehemalige Marineküstendienstschule Großenebrode Kai" aufzustellen.

Der Bebauungsplan-Änderung liegen zugrunde:

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

in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Rechtsverfahren

§ 13 des BauGB eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, ein vereinfachtes Bauleitverfahren durchzuführen, wenn die Grundzüge der (bisherigen) Planung nicht berührt werden.

Durch die 8. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 werden die Grundzüge der Planung in den beiden Teilgebieten 1 und 2 nicht berührt. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Bereich der ehemaligen Marineküstendienstschule bleibt i. S. seines grundsätzlichen Charakters unangetastet. Die Konzeption zeichnet sich im Plangebiet durch eine Freiflächenstruktur aus, die freiflächenorientiert erhalten bleiben soll.

Im nördlichen Bereich des Teilgebiets 1 sieht die rechtsverbindliche Planung eine Parkplatzfläche und eine bereits vorhandene Skater-Anlage vor. Südlich davon ist eine Obstwiese als naturschutzrechtlicher Ausgleich für den Ursprungsplan geplant gewesen, jedoch wurde hier nur ein Teil der Obstwiese tatsächlich umgesetzt und mit Obstbäumen bestockt. Neben der o. g. Skater-Anlage ist die Fläche heute als Grasfläche, die regelmäßig gemäht wird, anzusprechen.

Im Teilgebiet 2 ist entlang der Promenade bislang eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Blumengarten- festgesetzt. Nordwestlich davon ist ein Baugebiet (hier: Sondergebiet) ausgewiesen, allerdings sind auf Grund der erhaltenswerten Struktur der ehemaligen Marineküstendienstschule seeseitige Überbauungsmöglichkeiten ausgeschlossen. Dies gilt auch für Nebenanlagen. Insofern stellt sich die in Rede

stehende Fläche heute als Frei- bzw. Grasfläche dar und kann, wie dargelegt, nicht im hochbaulichen Sinne bebaut werden.

Gem. § 13 BauGB kann u. a. auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB und auf eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz verzichtet werden. Das vereinfachte Verfahren ist allerdings

ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die u. a. einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVPG besteht.

Aufgrund der Größe der geplanten Parkplatzfläche von rd. 0,9 ha ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Nr. 18.8 der Anlage 1 des UVPG durchgeführt worden, um eine evtl. UVP-Pflichtigkeit beurteilen zu können. Die Grasfläche wird gem. vorliegender Planung größtenteils neu versiegelt. Hieraus ergibt sich eine Relevanz für Boden, Wasser und Landschaft. Ein Teil der ehemals geplanten Obstbaumwiese (0,4 ha von 0,7 ha) wird durch die vorliegende Planung nicht mehr umzusetzen sein. Am östlichen Rand des geplanten Parkplatzes soll die vorhandene, straßenparallele Randeingrünung erhalten bleiben.
Im Ergebnis der Vorprüfung ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und von daher keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben besteht.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten i. S. des Bundesnaturschutzgestzes betroffen sind. Eine Einschränkung der Erhaltungsziele für das EU-Vogelschutzgebiet „Ostbucht des Fehmarnsundes“ und für das FFH – Gebiet „Küstenlandschaft von Großenbrode und die vorgelagerten Meeresbereiche“ ist durch die Planung bzw. Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Die Schutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da durch die vorliegende Planung keine zusätzlichen, erheblichen Nutzungsaktivitäten direkt an der Küste hervorgerufen werden und sich die Nutzungen tlw. bereits aus den rechtsverbindlichen Planungen ergeben. Die Minigolfnutzung wird zudem aus dem Strandpromenadenbereich östlich der Seebrücke an den nunmehr geplanten Standort verortet.

Planunterlage

Als Planunterlage dient ein aktueller Lageplan mit dem Flurstücks- und Gebäudebestand.

Planverfasser

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

1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Gesamtareal der ehemaligen Marineküstendienstschule 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 den die Teilgebiete 1 und 2 eingebunden sind, ist durch das umgenutzte Kasernengelände und durch relativ großzügige Freiflächen geprägt.

Die ehemaligen Wohn- und Versorgungsunterkünfte der Marineküstendienstschule stellen einen städtebaulich erhaltenswerten Bestand dar, der bereits in der rechtsgültigen Planung entsprechend gewürdigt wurde (hier: Bestimmung eines Erhaltungsbereichs nach § 172 BauGB im B-Plan). Die ehemalige Kasernenanlage wird heute für touristische und altenbetreuende Zwecke genutzt. Die neu gestaltete Promenade verbindet diesen Bereich mit dem nordöstlichen, touristischen Haupt-/Seebrückenbereich am Südstrand.

Das Teilgebiet 1 (Flächengröße rd. 2,3 ha) liegt westlich der Strandstraße, nördlich der Straße Am Kai, östlich eines Teichbiotops und südlich eines Ferienhausgebiets. Es wird im Osten durch einen straßenparallelen Baumstreifen parallel zur Strandstraße und im Süden durch eine Obstbaumwiese grünordnerisch deutlich eingerahmt. Das freie Flächenareal stellt sich als Grasfläche dar, die regelmäßig gemäht wird. Das Teichbiotop nebst seinem umgebenden Gehölzsaum stellt ein wertvolles Bruthabitat für Brutvögel und ein Jagdgebiet für Fledermäuse dar.

Das Teilgebiet 2 (Flächengröße rd. 0,4 ha) liegt westlich der Strandpromenade, am südlichen Ende der ehemaligen Wohn- und Versorgungsunterkünfte der Marineküstendienstschule. Die Fläche ist durch ungegliederte Grasflächen gekennzeichnet. Zur Promenade wird die Fläche durch eine Wildrosenhecke (Rosa Rogusa) abgegrenzt, zum südwestlichen Fahrweg zudem durch einen Laubgehölzstreifen bzw. eine -hecke.

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

2.0 Planungserfordernis und Planungsziel

Die Gemeinde hat einen Bauleitplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Vordergrund der Planung steht die Weiterentwicklung und Qualitätssteigerung der touristischen und freiteitbezogenen Infrastruktur Großenbrodes. Die Gemeinde steht hierbei im Wettbewerb mit anderen Ostseebädern und muss sich den akuellen Qualitätsstandards und Angebotsstrukturen im Rahmen ihrer Möglichkeiten bzw. entsprechende Entwicklungen einleiten. Die zukunftssichere Entwicklung des Südstrandbereichs steht deshalb in einem hohen öffentlichen Interesse. Neuzeitliche, bedarfsorientierte Anpassungen sind erforderlich, um insbesondere die Attraktivität des Südstrandbereichs zu steigern, diesen strukturell aufzuwerten und damit den Südstrand insgesamt wettbewerbsfähig zu halten bzw. zu stärken.

Leitgedanke für die Planung ist daher die Sicherung und Entwicklung der touristischen infrastruktur.

Folgende Planungsziele werden für das Plangebiet verfolgt:

- Ausweisung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen und einer öffentlichen Parkplatzfläche inkl. Buswendeschleife/-haltestelle an der Strandstraße, nördlich der Straße Am Kai (Teilgebiet 1)

- Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Minigolfplatz / Spielplatz“ an der Promenade (Teilgebiet 2)

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

3.1 Überörtliche 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.

Die vorliegende Planung greift die o . g. überörtlichen Ziele und Grundsätze auf.

3.2 Örtliche Planung

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den örtlichen Entwicklungsabsichten und den voraussehbaren Bedürfnissen an dem touristisch geprägten Standort des Südstrandbereichs. Hieraus ergibt sich auch die Standortbestimmung für die geplanten Anlagen und Einrichtungen.

Entsprechend nutzbare Alternativstandorte sind nicht vorhanden bzw. verfügbar oder sollen, wie im Fall des bestehenden Minigolfplatzes in der Nähe der Seebrücke, für eine touristisch höherwertige Bebauung im touristischen Haupt-/Seebrückenbereich genutzt werden.

Der Bebauungsplan entwickelt sich grundsätzlich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenbrode. Zwar stellt der wirksame Flächennutzungsplan auf der nunmehr geplanten Fläche für Sport- und Spielanlagen im Teilgebiet 1 eine Fläche für den ruhenden Verkehr und südlich davon eine Grünfläche dar, dennoch wird die „grobkörnige“ räumliche Entwicklung in diesem Bereich hinsichtlich der freiflächenorientierten Nutzungen nicht aufgegeben.

Es ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der gem. Bebauungsplan zulässigen Nutzungen die Attraktivität des Südstrandbereichs weiter gesteigert werden kann und somit auch Synergieeffekte durch den Attraktivitätsgewinn eintreten werden.

4.0 Darlegung der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung / Fläche für Sport- und Spielanlagen

Durch die B-Plan-Änderung werden keine Baugebiete i. S. der BauNVO vorbereitet.

Im Teilgebiet 1 wird jedoch eine Fläche für Sport- und Spielanlagen ausgewiesen. Derartige Flächen können über den Grünflächencharakter hinaus mit baulichen Anlagen für sportliche und freizeitorientierte Nutzungen bebaut werden. Dies können z. B. sein:

- Skater-Anlage (ist bereits vorhanden),

- mit Tribünen und Seitenbanden versehene Sport-/Spielflächen,
- Verkehrsgarten, in dem Kindern das Verhalten im Straßenverkehr spielerisch beigebracht wird,
- Abenteuer-/Aktivspielplätze,

Aktuell zeichnet sich u. a. die Anlage eines Verkehrsgartens ab. Im Rahmen der Nutzungsüberlegungen ist auch eine Verlagerung eines vorhandenen Bolzplatzes von der Ostseite der Strandstraße auf die nunmehr geplante Sport-/Spielfläche vorgesehen.

Ob die Gemeinde bei der Festsetzung von Flächen für Sport- oder Spielanlagen eine Konkretisierung des Nutzungszwecks vornimmt oder ob es bei einer Flächenfestsetzung bleibt, kann sie im Rahmen ihres Planungsermessens entscheiden. Im vorliegenden Fall möchte die Gemeinde keine konkreten Anlagen festsetzen, um optional auf verschieden (zukünftige) Entwicklungen und Trends - planungsrechtlich vorbereitet - reagieren zu können.

Es liegt an der Zielsetzung der Gemeinde und an den Standortbedingungen bzw. den umgebenden Nutzungsstrukturen (z. B. nördlich gelegenes Ferienhausgebiet), dass keine wesentlich lärmintensiven Anlagen errichtet werden können und sollen.

Bei den Sport- und Spielanlagen muss es sich nicht zwingend um Gemeinbedarfseinrichtungen handeln, so dass auch privatgewerbliche Nutzungen möglich sind.

Insgesamt gesehen sollen an dem neuen Standort Spiel- und Sportanlagen gebündelt werden, um die Vielzahl von größeren Spielbereichen am Südstrand auf der geplanten Fläche konzentrieren zu können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist planungsrechtlich insbesondere an die Grundfläche und Höhe baulicher Anlagen gekoppelt. Es ist möglich, die Festsetzung von Flächen für Sport- oder Spielanlagen mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zu verbinden. Die Gemeinde macht hiervon Gebrauch, da auf der Fläche keine großvolumigen, hochaulichen Anlagen (wie Indoorfreizeithallen usw.) errichtet werden sollen. Deshalb wird die Grundfläche für Gebäude, die der zweckentsprechenden Einrichtung einer Sport- und Spielanlage dienen sowie die Wandhöhe - jeweils als Höchstmaß - festgesetzt. In Verbindung damit stehen auch die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für diese Gebäude, um letztendlich den „untergeordneten“ Charakter von Gebäuden zu unterstreichen.

4.3 Grünflächen/-ordnung / Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Teilgebiet 1

Im Westen des Teilgebietes wird eine Fläche aus der rechtsgültigen Planung über-

nommen, die mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt werden soll. Sie wird angesichts des zu entwickelnden Grundcharakters als Grünfläche mit der Zweckbestimmung -flächiger Gehölzstreifen- ausgewiesen und grenzt das Plangebiet gegenüber einer ehemaligen Landebahnfläche ab, die sich heute als Biotop- und Waldfläche darstellt. Darüber hinaus stellt der Gehölzstreifen eine zusätzliche Abschirmung zu dem gehölzumstandenen, östlichen Teichbotop dar.

Am nördlichen Gebietsrand bleibt die vorhandene Heckenpflanzung als Abschirmung zu dem Ferienhausgebiet bzw. einem dortigen 4,50 m hohen Lärmschutzwall erhalten.

Das Plangebiet wird im Osten zudem durch einen vorhandenen straßenparallelen Baumstreifen abgegrenzt, der als abschirmende Randeingrünung ebenfalls erhalten bleibt. Die bestehende Zuwegung zur Skateranlage soll erhalten bleiben. Ungeachtet dessen soll auch der bereits vorhandene, mittig gelegene Durchbruch erhalten und angemessen erweitert werden, um als Zufahrt zum geplanten Parkplatz sowie für weitere Nutzungen auf der Fläche für Sport- oder Spielanlagen dienen zu können.

Die im Süden vorhandene Obstbaumwiese bleibt vollumfänglich erhalten.

Die Parkplatzfläche soll durch Baumstandorte aufgelockert bzw. gegliedert werden. Damit wird dem Ortsbild Rechnung getragen. Eine visuelle Aufwertung ist gerade am Ende der Strandstraße bzw. dem Auftakt der wesentlichen touristischen Einrichtungen am Südstrand geboten.
Die Gemeinde Großenbrode wird im Rahmen der ingenieurtechnischen Umsetzung des öffentlichen Parkplatzes auch prüfen, inwieweit die geplante Parkplatzfläche von der angrenzenden Ausgleichsfläche (Obstwiese) durch Anlegen eine Heckenpflanzung optisch und räumlich abgegrenzt werden kann.

Die 6 vorhandenen Eichen entlang der Straße Am Kai können - bis auf 2 Eichen im Bereich der festgesetzten Obstbaumwiese - offensichtlich nicht erhalten werden. Auf der ausgewiesenen Parkplatzfläche soll künfig auch eine Buswendeschleife/-haltestelle etabliert werden. Der Bebauungsplan setzt aber auch fest, dass die Parkplatzfläche durch Baumstandorte aufgelockert bzw. gegliedert wird, so dass hier gänzlich neue Baumpflanzungen hinzu kommen werden (s. o.). In Abwägung der Belange ist somit die Fällung von 4 Eichen geplant, soweit keiner der in Eichen bei der ingenieurtechnischen Umsetzung der Buswendeschleife/-haltestelle ggf. mit in die neue Konzeption einbezogen werden kann.
Ungeachtet dessen gelten die artenschutzrechtlichen Belange, so dass Baumfällungen lediglich in der Zeit vom 01.12. bis einschließlich 28./29.02. des Folgejahres vorzunehmen sind.

<u>Teilgebiet 2</u>

Die bisher festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Blumengarten- entlang der Promenade wird nunmehr und unter Einbeziehung einer weiteren Grasfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Minigolfplatz / Spielplatz - festgesetzt.

Landseitig der Grünfläche ist gem. noch rechtsgültiger Planung ein Baugebiet (hier: Sondergebiet) ausgewiesen. Durch die Reduzierung des Sondergebietes zu Gunsten der geplanten Grünfläche verbleibt eine Sondergebietsfläche mit einer Größe von rd. 3.320 qm, auf der die zulässige GR von 960 qm weiterhin „umgesetzt“ werden kann (dies entspricht einer städtebaulich vertretbaren GRZ von 0,29). Die in Rede stehende Grünflächennutzung muss allerdings im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer umgesetzt werden, der die Fläche derzeit als Rasenfläche, also i. S. einer privaten Grünfläche nutzt. Eine Bebauung der Fläche ist gem. rechtsgültiger Planung nicht möglich.

Aktuelles Planungsziel für die ausgewiesene Grünfläche ist die Errichtung einer Dünengolfanlage, als eine attraktive, strandnahe Art des Minigolfspiels.

Für den geplante Minigolfplatz / Spielplatz steht letztendlich eine sehr kleine Flächengröße zur Verfügung, zumal keine weitere Reduzierung des Sondergebietes erfolgen soll.

Am südwestlichen Gebietsrand bleibt der vorhandene Laubgehölzstreifen als Eingrünung und zur Abschirmung bzw. Grüngliederung erhalten.

Zur Promenade und am südwestlichen Rand wird das Plangebiet durch eine Heckenpflanzung (Rosa-Rugosa-Pflanzung) auf einer Bodenverwallung abgegrenzt. Diese weist jedoch keine besondere Wertigkeit auf und wird daher nicht als zu erhaltend festgesetzt, zumal hier die touristischen Attraktivitätsziele überwiegen.

4.4 Ver- und Entsorgung

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.

Die Löschwasserversorgung stellt eine Pflichtaufgabe der Gemeinde dar. Grundsätzlich ist die Löschwasserversorgung für den Ortsbereich Am Kai gegeben. Löschwasser wird seitens des Zweckverbandes Ostholstein aber nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Für einen ggf. darüber hinaus gehenden Löschwasserbedarf bietet sich die Bereitstellung von zusätzlichem Löschwasser durch andere Maßnahmen an. Hierfür können z. B. Zisternen oder Bohrbrunnen (mit einem Höchstabstand untereinander von 100 m) dienen. Welche Lösung ggf. zum Einsatz kommt, hängt von dem tatsächlichen Löschwasserbedarf für Einrichtungen auf den Flächen für Spiel- und Sportanlagen und für den öffentlichen Parkplatz sowie den örtlichen Möglichkeiten und Gegebenheiten ab.

Das anfallende, unschädliche Niederschlagswasser soll auf der Basis geltender Regelungen grundsätzlich versickern. Sollte sich bei konkreter Umsetzung der Planung herausstellen, dass sich eine Versickerung nicht in vollem Umfang reali-

sieren lässt, wäre u. a. eine Einleitung in vorhandene Vorfluteinrichtungen vorzusehen. Dafür gelten die jeweiligen Rechtsvorschriften, Regelwerke und satzungsrechtlichen Vorgaben des WBV Großenbrode. In diesem Fall ist der WBV Großenbrode bei Beantragungen von Einleiterlaubnissen zu beteiligen. Wenn eine Drosselung zwecks Rückhaltung notwendig wird, kann zudem entschieden werden, welche technischen Vorkehrungen zur Rückhaltung letztendlich sinnvoll sind und umgesetzt werden müssen. Dies ist im Rahmen der konkreten Umsetzung des B-Planes zu definieren. Hier gibt es eine Reihe von Möglichkeiten, angefangen über Stauvorrichtungen, die Sammlung in Behältern oder die Verlegung von drainfähigen Materialien etc.

Da vorgesehen ist, einen Parkplatz mit einer Fläche von rd. 0,9 ha anzulegen, ist für versiegelte Verkehrsflächen (Fahrgassen, Stellplätze) eine Regenwasserklärung vorzusehen. Eine Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser gem. den Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation ist somit erforderlich.

Die Regenwasserklärung sowie eine eventuell erforderliche Niederschlagswasserrückhaltung kann letztendlich bautechnisch und flächenbezogen umgesetzt werden und wird im Rahmen der Detaillierung der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt. Erforderliche Anträge/Genehmigungen werden zur gegebenen Zeit beantragt bzw. gestellt.

4.5 Verkehr

Die Anbindung des Plangebiets an die örtlichen und überörtlichen Straßen sowie die Erschließung der möglichen Flächennutzungen ist über die Strandstraße gewährleistet.

Auf der östlichen Seite der Strandstraße soll ein bereits vorhandener „Trampelpfad“ künftig als 1,50 m breiter, befestigter Gehweg verlaufen.

Der öffentliche ruhende Verkehr (hier: Zielverkehr Südstrand / Promenade) wird derzeit im Wesentlichen über das vorhandene Parkplatzangebot am östlichen Ende der Strandstraße sowie über eine Sandfläche am westlichen Ende der Strandstraße, südlich der Straße Am Kai, „abgedeckt“, wobei das Parkplatzangebot gerade in den Sommermonaten häufig nicht ausreicht und es zu „wildem“ Parken sowie zu einem erheblichen Parkplatzsuchverkehr kommt. Das vorhandene Parkplatzangebot soll deshalb grundsätzlich erweitert werden. Aus Sicht der Gemeinde soll künftig ein wesentlicher Teil der Parkplatzsuchenden (insbesondere Tages- und Strandbesucher) insbesondere auf dem Parkplatz im Plangebiet „abgefangen“ werden. Damit ließe sich das Hineinziehen und der Parkraumsuchverkehr in den sensiblen Bereiche am Südstrand erheblich mindern.

Auf der ausgewiesenen Parkplatzfläche soll künfig auch eine Buswendeschleife/-haltestelle etabliert werden. Diese befindet sich derzeit direkt südlich des Teilgebiets 1, zu Beginn der Straße Am Kai. Die Gemeinde möchte die südlich des Teilgebiets 1 gelegene Fläche 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. Dementsprechend soll die Buswendeschleife/-haltestelle auf das nördliche Areal verortet werden.

Unter Berücksichtigung einer angenommenen Flächengröße von rd. 1.500 qm für die Buswendeschleife/-haltestelle und der Annahme, dass für einen Parkplatz nebst zuzuordnender Fahrspurfläche 25 qm zu Grunde zu legen sind, wären auf der rd. 7.500 qm großen Parkplatzfläche theoretisch rd. 300 Parkplätze - ohne zusätzliche Gliederungselemente - möglich. Die Planung sieht jedoch vor, dass der vorhandene straßenparallelen Baumstreifen entlang der Strandstraße erhalten bleibt und dass die Parkplatzfläche an sich durch Baumstandorte aufgelockert bzw. gegliedert werden soll. Zudem wären die einzelnen Parkplatzreihen durch z. B. von Nord nach Süd verlaufende Fahrspuren zu erschließen. Somit wird sich die Anzahl der Parkplätze - je nach künftiger Detail- bzw. Erschließungsplanung - reduzieren. Grob überschlägig ermittelt ergibt sich dann eine Parkplatzanzahl von rd. 200 Parkplätzen.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 -Teilgebiet 5- dargestellte Gehwegverbindung von der Strandstraße in Richtung der geplanten Fläche für Sport- und Spielanlagen (hier: über die ehemals größer geplante Obstbaumwiese) verläuft weitestgehend über den nunmehr geplanten Parkplatz und kann in dieser Form nicht umgesetzt werden. Auf der östlichen Seite der Strandstraße soll deshalb auch, wie oben bereits dargelegt, ein bereits vorhandener „Trampelpfad“ künftig als 1,50 m breiter, befestigter Gehweg verlaufen, der dann den Strandbereich mit der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit verbindet.

5.0 Hochwasserschutz

Die Teilgebiete 1 und 2 liegen in einem hochwassergefährdeten Bereich und es besteht Überflutungsgefahr bei Hochwasser. Durch die Kennzeichnung hochwassergefährdeter Gebiete in der verbindlichen Bauleitplanung ist für die betroffenen Bereiche eine Zweckbindung für den Hochwasserschutz gegeben. Diese Zweckbindung bezieht sich auf bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie auf Flächen außerhalb von Gebäuden. Die Kennzeichnung bedeutet u. a., dass bei der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen vorgenommen werden müssten. Bei Unterschreitung von NHN + 3,50 bei baulichen Maßnahmen ist folgendes zu empfehlen:

- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verzicht der 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

Darüber hinaus wird die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung gefährdeter Personen 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 wird entsprechende Berücksichtigung finden.

6.0 Artenschutz und Umweltbelange

Artenschutz

Das Büro Bioplan hat 2015 die Flächen im Plangeltungsbereich untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht unter Berücksichtigung der im Anschluss zusammenfassend dargestellten Vermeidungs- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen die Zulassungsvoraussetzung für das geplante Vorhaben gegeben ist.

- Es besteht eine Flugbahn für Fledermäuse entlang des Südrandes des Teilgebiets 1 bzw. am dortigen Wanderweg unterhalb der Obstbaumwiese als Verbindung zwischen dem Siedlungsbereich und dem Teichbiotop, die planerisch unangetastet bleibt. Unter Berücksichtugung der dauerhaften Aufrechterhaltung der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der „Flugstraße“ ist eine Beleuchtung in diesem Bereich auszuschließen.

  Planerische Berücksichtigung:
  Die „Flugstraße“ wird in der in Aufstellung befindlichen 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 als Fußweg ausgewiesen, zumal hier bereits eine Wegeverbindung besteht. Die Gemeinde wird an dem öfftenlichen Wanderweg keine Beleuchtung vornehmen.

- Zur Vermeidung des Tötungsverbot nach § 44 (1) S. 1 BNatSchG ist eine Bauzeitenregelung für Vögel und Fledermäuse einzuhalten. Baumfällungen und umfangreichere Gehölzbeseitigungen sind lediglich in der Zeit vom 01.12. bis einschließlich 28./29.02. des Folgejahres vorzunehmen.

  Planerische Berücksichtigung:
  Die Bauzeitenregelung wird grundsätzlich eigehalten; soweit in Einzelfällen Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen unvermeidbar wer- den, ist vorher eine Besatzkontrolle durchzuführen.

- Für einen unvermeidbaren Gehölzverlust in beiden Teilflächen von mehr als 1.000 qm ist eine funktionsgleiche Kompensation im Verhältnis 1:1 zu leisten ist, damit das Verbot der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für gehölzbrütende Vogelarten nicht eintritt.

  Planerische Berücksichtigung:
  Der laut Artenschutzbeitrag genannte Gehölzverlust in beiden Teilflächen mit mehr als 1.000 qm kommt so nicht zum Tragen, da hier zunächst Gehölzflächen einbezogen wurden, die letztendlich im B-Plan als zu erhaltend festgesetzt wurden. Durch die Planung kann es insofern zu Gehölzverlusten von rd. 50 qm bei dem östlichen Baumstreifen im Teilgebiet 1 kommen. Der bereits vorhandene Durchbruch östlich der Skateranlage soll offengehalten bleiben; der bereits vorhandene, mittige Durchbruch soll hingegen ange-

messen erweitert werden, um als Zufahrt zum geplanten Parkplatz sowie der Fläche für Sport- oder Spielanlagen dienen zu können. Im Teilgebiet 2 beträgt der planerisch vorbereitet Gehölzverlust rd. 375 qm (Rosa-Rugosa-Pflanzung). Weitere Gehölzverluste werden planerisch tatsächlich nicht vorbereitet. Ein Ausgleich ist aufgrund der geringen Eingriffsgröße nicht erforderlich.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die vorgesehen Planung nicht beeinträchtigt, da es sich gem. der Planung um freiflächenorientierte Nutzungen handelt, die nicht erheblich auf das Landschaftsbild ausstrahlen.

Flächenverbrauch/-ausdehnung

Eine Verknappung von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt nicht. Darüber hinaus erfolgt auch kein zusätzlicher Flächenverbrauch am Siedlungsrand von Großenbrode.

Boden / Altlasten

Der geplante Parkplatz inkl. Buswendeschleife/-haltestelle birgt Risiken hinsichtlich von Einträgen in den Boden (insbesondere Motoröl von Pkw bzw. Bussen). Insofern bedarf es bei baulicher Umsetzung der Planung technischer und/oder reinigungswirksamer Vorkehrungen, die das ungehinderte Versickern bzw. den Eintrag von schadhaften Stoffen in den Boden verhindern.

Wenn während der Arbeiten verdächtige Funde oder auffällige Verfärbungen entdeckt werden, die Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sein könnten, ist dies unverzüglich die unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, 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.

Vor Beginn von Bauarbeiten ist eine Auskunft über eine mögliche Kampfmittelbelastung beim Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, einzuholen, da die Gemeinde Großenbrode im Anhang der Kampfmittelverordnung als Gemeinde mit bekannten Bombenabwurfsflächen aufgeführt ist.

Ausgleichsmaßnahmen

Die vorliegende Planung führt im Teilgebiet 1 zu einer Neuversiegelung von derzeit nicht versiegelten Flächen. Damit wird sich ein Verlust an unversiegelter Fläche ergeben. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass die rechtsgültige Planung bereits einen – bis auf die Obstwiese – erheblichen Flächenanteil (rd. 1 ha) für die Errichtung von Parkplätzen ausweist. Insofern wird hier auf § 1a (3) Satz 6 BauGB Bezug genommen, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der (jetzigen) planerischen Entscheidung zulässig waren.

Ein Teil der ehemals geplanten Obstbaumwiese (0,4 ha von 0,7 ha) wird jedoch durch die vorliegende Planung künftig nicht mehr umzusetzen sein. Deshalb wird

eine dementsprechend „ersetzende“ Maßnahme erforderlich sein. Dafür wird eine adäquate Maßnahme zum Ausgleich in der in Aufstellung befindlichen 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 festgesetzt. Gem. dieser Planung ist vorgesehen, am Waldrand, zwischen dem dortigen Wald und einem geplanten Ferienhausgebiet, eine Obstbaumwiese mit einer Flächengröße von rd. 1,1 ha anzulegen und dementsprechend mit Obstbäumen zu bestocken.



Auszug aus der in Aufstellung befindlichen 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 (Stand: seitens der Gemeinde gebilligter Vorentwurf) / siehe Obstbaumwiese im oberen Bereich des Plangeltungsbereiches (hier: O im Kästchen), an den Plangeltungsbereich der 8. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 unmittelbar südwestlich angrenzend

Gem. der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 sind innerhalb der festgesetzten Fläche - Obstbaumwiese - folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Je angefangene 125 qm Fläche ist ein Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.
- Die Wiese ist extensiv zu pflegen.

Bei den zu pflanzenden Obstbäumen sind „alte Sorten“ zu verwenden. Für die Wiese ist eine ein- bis zweimalige Mahd und das Entfernen des Mähgutes vorzusehen. Fußwege sind, wenn vorgesehen, hier nur als wassergebundene Wege auszuführen.

Da sich die geplante Obstwiese im 30 m-Waldabstand nach LWaldG befindet, wurde die zuständige Forstbehörde im Rahmen der 7. Änderung des B-Planes Nr. 26 beteiligt. Sie teilte mit Schreiben vom 14.06.2016 keine Bedenken oder Anregungen mit, so dass die Gemeinde davon ausgehen kann, dass die geplante Obstbaumwiese entsprechend umgesetzt werden kann.

Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde, so dass hier eigentumsrechtlich von einer abgesicherten Maßnahme auszugehen ist. Die Gemeinde sieht sich als Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts in der Pflicht, eine, mit dem Eingriff verbundene Umsetzung dieser Maßnahme durchzuführen. Somit ist eine Umsetzung gewährleistet, zumal keine weiteren bauleitplanerischen Darstellungen bzw. Ausweisungen dem entgegenstehen. Sollte es widererwartend nicht zur Rechtskraft der 7. Änderung des B-Planes Nr. 26 kommen, wird die Gemeinde dennoch die Maßnahme vollziehen, was sie durch eine Lageplandarstellung in der Planzeichnung und durch Billigung dieser Begründung zum Ausdruck bringt.

Klima

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

Schallschutz

Unterlässt die Gemeinde – wie vorgesehen - eine Detaillierung des Nutzungszwecks für die Fläche für Sport- und Spielanlagen, ist nur eine mit den umgebenden Ferienwohnnutzungen verträgliche Umsetzung der Planung zulässig.

Die mögliche Lärmentwicklung muss, auch durch ggf. entsprechende vorhabenbezogene Maßnahmen am Standort selbst, beherrschbar sein. Für Sportanlagen gilt die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung). Es sind also die Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV zugrunde zu legen, die nicht überschritten werden dürfen. Freizeitgeräusche werden in der Regel nach der sogenannten Freizeitlärm-Richtlinie ermittelt. Für Spielanlagen gelten die gleichen Grundsätze wie für die Sportanlagen, mit der Ausnahme, dass auf Spielanlagen die Sportanlagenlärmschutzverordnung nicht anwendbar ist. Letztendlich bedarf es bei der Realisierungsplanung für eine konkrete Anlage jeweils einer dann detaillierten, lärmschutzfachlichen Bewertung.

Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Großenbrode setzt nördlich der Fläche für Sport- und Spielanlagen einen Lärmschutzwall (Länge 75,00 m, Höhe 4,50 m) fest. Dieser dient heute schon dem Schallschutz und ist entsprechend zu bewerten bzw. zu berücksichtigen.

Eine Möglichkeit im Rahmen des Schallschutzes besteht bspw. auch darin, den Spielbetrieb über eine Nutzungszeitenregelung zu steuern, die z. B. die Einhaltung von Nacht- und Ruhezeiten beinhaltet.

In die lärmschutzbezogene Betrachtung gehört auch der geplante Parkplatz. Die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes als ein „zentraler Auffangparkplatz“ für Besucher des touristisch geprägten Ortsbereiches Südstrand und des Strandes kann den dauerhaft auftretenden Parkplatzsuchverkehr am Südstrand und das Hineinziehen von Besucherverkehren in den touristischen Ferienwohnbereich mindern und damit einen positiven Effekt auf angrenzende Bereiche, die insbesondere dem touristisch orientierten Wohnen zuzuordnen sind, bewirken. Mit der Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes ergeben sich somit überwiegend positive Auswirkungen auf den Ortsbereich Südstrand. Auch die Lage des Parkplatzes am Ende der Strandstraße trägt wesentlich zur Entlastung der Verkehrssituation am Südstrand bei. Die Gemeinde gewichtet diese positiven Aspekte höher, als mögliche, vertretbare Beeinträchtigungen im direkten Umfeld des Parkplatzes, zumal ein ähnlich großer Parkplatz bereits Gegenstand der Ursprungsplanung im nördlichen Teilgebiet 1 ist.

Im Rahmen der detaillierten, lärmschutzfachlichen Bewertung einzelner Anlagen bedarf es natürlich immer auch der Bewertung der Gesamtsituation, in die diese Anlage „eingebettet“ ist, so dass der Sport-, Spiel- und Fahrzeuglärm hier übergreifend zu berücksichtigen ist.

7.0 Hinweise

7.1 Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen 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 unzu-lässig. 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 zuständigen Wasser- und Schifffahrtsamt zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

7.2 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.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Großenbrode am 05.07.2015 gebilligt.

Großenbrode, 14.10.2016 gez. J. Reise
(Bürgermeister)