BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN

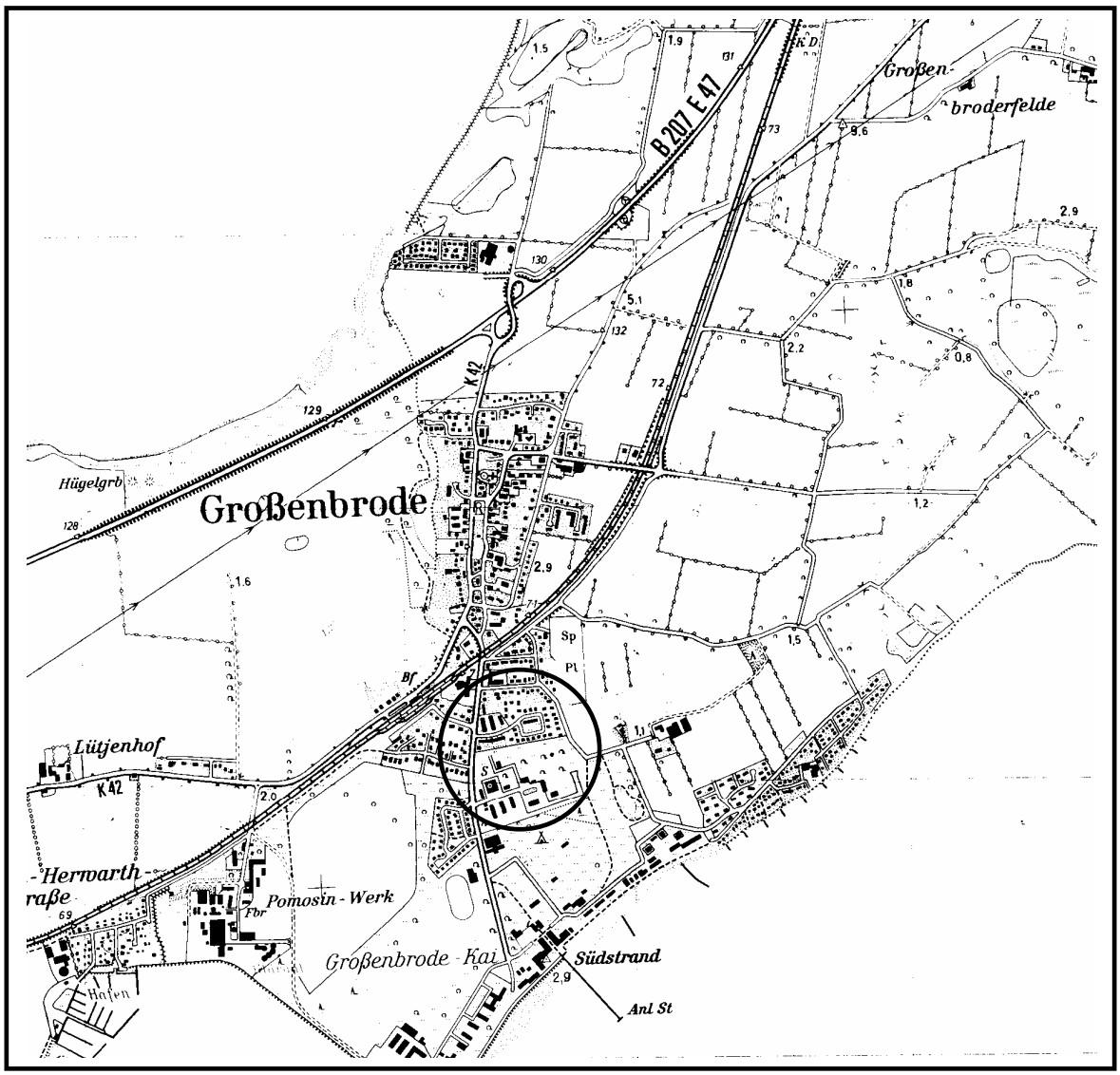
BEBAUUNGSPLAN NR. 27

„FÜR EINEN TEILBEREICH DES EHEMALIGEN FERNMELDESEKTORS A IN DER STRANDSTRASSE IN GROSSENBRODE“

DER

GEMEINDE GROSSENBRODE

KREIS OSTHOLSTEIN



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27

„Für einen Teilbereich des ehemaligen Fernmelde-sektors A in der Strandstraße in Großenbrode“

der Gemeinde Großenbrode

Kreis Ostholstein

Verfahrensstand nach BauGB

§4(2)	§3(2)	§4a(3)	§10
●	●	⊗	●

Gosch – Schreyer - Partner
Ingenieurgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

Stand: 12.08.2008

1. Planungsgrundlagen und Planverfahren 1
   1.1 Landschaftsplanung 1
2. Geltungsbereich u. Bestandsbeschreibung 2
3. Allgemeines Planungsziel 2
4. Einzelheiten der Planung 2
   4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 2
   4.2 Erschließung 3
   4.3 Altlasten 3
   4.4 Spielplatz 3
5. Grünflächen 4
6. Natur und Landschaft, Umwelt 4
   6.1 Pflanz- und Erhaltungsgebote 4
   6.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes 5
   6.3 Besonderer Schutz bestimmter Teile der Natur 5
   6.4 Artenschutz 5
   6.5 Eingriffsregelung 7
   6.6 Immissionsschutz 7
   6.7 Sonstige nachrichtliche Übernahmen 8
7. Ver- und Entsorgung 8
8. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung 8
9. Größe des Plangebietes 8

1. Planungsgrundlagen und Planverfahren

Die Gemeinde Großenbrode war Bundeswehrfernmeldestandort. Die Fehmarnsund-Kaserne wurde zwischenzeitlich jedoch geschlossen. Schon Ziffer 6.5.5 des Regionalplanes II attestiert der Gemeinde Großenbrode durch die Schließung des Bundeswehrfernmeldestandortes raumordnerisch und ortsplanerisch besonders betroffen zu sein. Die Gemeinde ist nun bemüht, im Rahmen von Konversionsprojekten die ehemaligen Liegenschaften der Bundeswehr, die Kaserne des Fernmeldesektors A und die Bundeswehrsportanlage beiderseits der Strandstraße in Großenbrode, qualifiziert und differenziert städtebaulich anderweitig zu nutzen. Die größten Teilflächen sollen für Maßnahmen zur Tourismussicherung und –förderung überplant werden. Da dafür noch umfangreiche Abstimmungsgespräche mit der Landesplanungsbehörde und den Nachbargemeinden notwendig sind, soll nun zunächst nur der nördliche Teilbereich des ehemaligen Kasernengeländes durch diesen Bebauungsplan Nr. 27 überplant werden, um dort Grundstücke für Wohnbebauung auszuweisen.

Der seit dem Jahre 2001 rechtswirksame Flächennutzungsplan für die Gemeinde Großenbrode weist das jetzige Plangebiet als Sondergebiet Bund und als Fläche für Landschaftspflegemaßnahmen aus, was größtenteils der seinerzeitigen Nutzung entspricht.

Da das jetzige Plangebiet mitten in vorhandener Bebauung liegt und südlich unmittelbar auch an Wohnbaugrundstücke entsprechenden Zuschnitts angrenzt, handelt es sich um einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Dies umso mehr, da die im § 13 a BauGB angegebenen maximalen Größenordnungen für dieses Verfahren in keiner Weise erreicht werden. Der Bebauungsplan Nr. 27 fällt auch deshalb unter die Vorschriften des § 13a (1) Ziffer 1 BauGB (= „*weniger als 20 000 Quadratmeter*), da ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang im Sinne des Gesetzes nicht gegeben ist, denn dieser kann nur zwischen einem oder mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Betracht kommen, nicht aber bei einer Kumulation eines Bebauungsplanes nach ‚§ 13 a’ mit einem sonstigen Bebauungsplan. Durch diesen Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung der Bebauung in diesem Bereich erfolgen.

Das bedeutet, dass für diese Bebauungsplanung eine gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 3 BauGB nicht notwendig wird. Der Flächennutzungsplan wird unverzüglich im Wege der Berichtigung angepasst. Auch die Aufstellung eines eigenständigen landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht notwendig.

Weitere städtebauliche Planungsgrundlagen gibt es für den Geltungsbereich nicht. Es handelt sich um die Erstaufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet.

1.1 Landschaftsplanung

Der Geltungsbereich liegt gemäß den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans (LRP Planungsraum II, Stand 2003) innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung. Die Strandstraße ist ab Ecke Anklammer Allee in südliche Richtung als Radfernweg und Fernwanderweg dargestellt.

Der Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich i.d.R. als Sondergebiet BUND dar. Hiervon abweichend wird die nördliche und östliche Eingrünung aus Gehölzstrukturen gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung bzw. Feldflur konkret als zu erhaltender Bestand dargestellt.

Die außerhalb des Kasernengeländes liegende Teilfläche am östlichen Randbereich des Geltungsbereiches (gemeindeeigene Fläche, in erster Linie Flurstück 36/41 Flur 11) wird als zu erhaltende Sukzessionsfläche dargestellt (aktuell naturnahes Feldgehölz). Dieser Bereich soll gem. gesonderter Darstellung im Landschaftsplan nicht für Siedlungsentwicklungen in Anspruch genommen werden.

Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes kommt es zu Abweichungen gegenüber

den Darstellungen des Landschaftsplanes (= in erster Linie Überschreiten der Grenzen der geplanten Siedlungsentwicklung sowie Beseitigung von zu erhaltenden Gehölzstrukturen).

Die Grenze der geplanten Siedlungsentwicklung ist nicht parzellenscharf zu sehen. Die östliche Erweiterung basiert auch auf die Notwendigkeit, das geplante Baugebiet an die Straße Am Süderfeld anzuschließen. Dieses hat zur Folge, dass die Straße auch eine beidseitige Bebauung aus wirtschaftlichen Gründen erhält. Dadurch entfällt auch der ausgewiesene Gehölzstreifen im östlichen Bereich. Der nördliche Gehölzstreifen sollte eine klare Abgrenzung zwischen dem Sondergebiet BUND und der Wohnbebauung bilden. Da die Wohnbebauung aber durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes weiter nach Süden verschoben wird, kann dieser Streifen entfallen, weil eine Trennung von identischen Nutzungen nicht erforderlich erscheint. Südlich des geplanten Wohngebietes wird aber eine Knickanpflanzung dieses Baugebiet zur Ferienhausnutzung abgrenzen.

Für den Geltungsbereich existiert kein Grünordnungsplan.

2. Geltungsbereich u. Bestandsbeschreibung

Die Lage des Bebauungsplangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Die Fläche stellt den nördlichen Teilbereich der ehemaligen Fehmarnsund-Kaserne dar. Das Areal wurde bundeswehrtechnisch genutzt. Eventuell noch vorhandene Gebäude werden entfernt.

Das Plangebiet lässt sich wie folgt beschreiben:

> Strandstraße, Südgrenze des Grundstückes Strandstraße 18 und der Grundstücke Lerchenhof 4 – 20, des Spielplatzes sowie der Grundstücke Lerchenhof 26 – 40 und des Grundstückes Am Süderfeld 39, Am Süderfeld und im Süden eine gerade Verbindung in einer Tiefe von 65 m von der Nordgrenze.

Das Plangebiet ist 2,39 ha groß. Auf dem Bebauungsplangebiet können ca. 36 Einfamilienhäuser mit ca. je 550 m² Grundstück verwirklicht werden.

Nördlich und westlich des Plangebietes grenzen Wohnbaugrundstücke der Gemeinde Großenborde zum größten Teil in Einfamilienhausform aber auch als Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser oder Mietwohnungsblocks an. Südlich des Plangebietes liegt der größte Teil der ehemaligen Fehmarnsund-Kaserne und daran anschließend ein Campingplatz und weitere Wohnbau- und Geschäftsareale.

3. Allgemeines Planungsziel

Die Gemeinde Großenbrode möchte die Konversionsflächen des ehemaligen Bundeswehrfernmeldestandortes qualifiziert städtebaulich anderweitig nutzen. Für den größten Teil der Kasernenanlage ist eine Ferienhaussiedlung geplant. Genauere Einzelheiten dazu sind jedoch noch nicht bekannt.

Der jetzige Geltungsbereich im Norden der ehemaligen Fehmarnsund-Kaserne soll aber für Wohnbauzwecke zur Verfügung gestellt werden. Dadurch werden die nördlich und westlich angrenzenden Wohngebiete der Gemeinde Großenbrode arrondiert und die Nachfrage nach entsprechenden Wohngrundstücken befriedigt. So kann sichergestellt werden, dass vor allen Dingen die eigenen Bürger der Gemeinde vor Ort Grundstücke finden, um ihre Bauwünsche zu befriedigen. Ein Abwandern insbesondere jüngerer Bevölkerungsschichten kann dadurch verhindert werden. Einer Überalterung der Gemeinde wird entgegengesteuert. In der Gemeinde Großenbrode gibt es ansonsten kaum noch freie Wohnbaugrundstücke.

Die Gemeinde will daher empfohlen, an der Vergabe der Baugrundstücke mitzuwirken. Über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer kann die Gemeinde sicherstellen, dass etliche Grundstücke im Plangebiet für einen bestimmten Zeitraum nur an Ortsansässige vergeben werden dürfen.

Die Errichtung weiterer Zweitwohnsitze sollte nicht angestrebt werden.

4. Einzelheiten der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den allgemeinen Planungsintensionen, wie sie unter Ziffer 3 dieser Begründung näher dargelegt worden sind, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, so dass eine entsprechende Wohnnutzung verwirklicht werden kann. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes hat in diesem Fall gegenüber der eines Reinen Wohngebietes den Vorteil, dass außer dem Wohnen noch andere, das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungsarten, wie z.B. nicht störende Handwerksbetriebe oder Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden zugelassen sind. Diese zusätzlichen Nutzungsarten fördern die Gemeindestruktur von Großenbrode und sind daher durchaus wünschenswert.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden die Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen, da sie entweder wesentlich zu hohen Grundstücksbedarf aufweisen oder das Wohnen in einem Maße stören würden, wie es ortsuntypisch wäre.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde so gewählt, dass ortstypische Häuser entstehen können. Dementsprechend wurde die Errichtung von Reihenhäusern ausgeschlossen. Auch die Wohneinheitenzahl wurde begrenzt, so dass keine Mietwohnungsblocks errichtet werden können. Durch eine eingeschossige, bei bestimmten Voraussetzungen auch zweigeschossige, offene Bauweise wird darüber hinaus gewährleistet, dass ein aufgelockertes qualitätsvolles Wohngebiet entsteht. Textlich wird geregelt, dass eine zweigeschossige Bebauung nur ausnahmsweise und nur südlich der Erschließungsstraße entstehen kann, um der vorhandenen Bebauung, nördlich des Geltungsbereiches, einen sozialen Abstand zu garantieren.

Die textliche Festsetzung Ziffer 9 b lässt darüber hinaus nur Dachneigungen von maximal 48° zu. Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes ist mit der Eingeschossigkeit auch nur eine Firsthöhe von 9 m zulässig. Da ein 6 m breiter rückwärtiger Grundstücksstreifen nicht für Bebauung zur Verfügung steht und auch die schon vorhandenen Wohngebäude nördlich des Plangebietes Am Lerchenhof wiederum sogar einen noch größeren Abstand zwischen Gebäude und rückwärtiger Grundstücksgrenze haben, sind die unbebauten Flächen zwischen den vorhandenen und zukünftigen neuen Wohngebäuden bei einer maximalen Firsthöhe von 9 m und einer Dachneigung von bis zu 48° ausreichend, um den notwendigen Nachbarschutz und eine Beschattung der angrenzenden Wohngebäude und Terrassen zu verhindern. Für die nördlich angrenzenden Grundstücke wird keine unzumutbare Beeinträchtigung eintreten.

4.2 Erschließung

Die Wohnbaugrundstücke wurden beidseitig einer neuen Erschließungsstraße angeordnet, die vom Strandweg und von der Straße Am Süderfeld abzweigt. Dabei wird Wert darauf gelegt, dass die Einmündung der neuen Erschließungsstraße auf die Strandstraße unmittelbar gegenüber der Anklammer Allee erfolgt, so dass eine vierarmige Kreuzung entsteht, die verkehrstechnisch am ungefährlichsten ist.

Die Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigte Mischfläche konzipiert, so dass die Wohnqualität im inneren Plangebiet auch von daher eine Steigerung erfährt.

Die Gemeinde wird dafür sorgen, dass diese Verschwenkungsbereiche tatsächlich in der auszuführenden Straßenbauplanung vorgesehen und in der Örtlichkeit umgesetzt werden. Eine Darstellung der Verschwenkungsbereiche im Bebauungsplan selbst ist zurzeit nicht möglich, da noch nicht genau abgesehen werden kann, wo in Zukunft die jeweiligen Grundstückszufahrten liegen werden. Die Verschwenkungsbereiche sind aber so herzustellen, dass diese Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt werden. Sie können deshalb noch nicht im Bebauungsplan ausgewiesen werden, so lange die Grundstückszufahrten nicht festliegen. Die Lage der zukünftigen Verschwenkungsbereiche gibt aber genauso wiederum die der öffentlichen Parkplätze vor, weshalb auch diese nicht im Bebauungsplan dargestellt werden können.

Die Grundstücke sind groß genug, um die erforderlichen Stellplätze auf eigenem Grund und Boden unterzubringen. Sie sind deshalb nicht gesondert ausgewiesen werden.

Die öffentlichen Parkplätze werden in den Verschwenkungsbereichen der verkehrsberuhigten Zone dort ausgewiesen, wo keine Grundstückszufahrten liegen. Da dies noch nicht genau vorhersehbar ist, sind die Parkplätze nicht explizit ausgewiesen worden. Der Gemeinde ist bewusst, dass eine ausreichende Anzahl öffentlicher Parkflächen herzustellen ist.

4.3 Altlasten

Da das Plangebiet zur ehemaligen Fehmarnsund-Kaserne gehört und lange Zeit bundeswehrtechnisch genutzt wurde, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Boden Altlasten befinden.

Durch die Bundeswehr ist ein Gutachten erstellt worden, das lediglich eine Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen im Bereich des ehemaligen Tanklagers feststellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 berührt die Fläche des ehemaligen Tanklagers aber nicht.

Vor Baubeginn sind trotzdem bei Auffälligkeiten Sondierungsmaßnahmen und eventuell Sanierungen des Oberbodens oder sogar tief gehender Bereiche vorzunehmen.

4.4 Spielplatz

Die Kinder des Neubaugebietes können den unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden bereits vorhandenen Spielplatz nutzen, der gefahrlos über den im Bebauungsplan ausgewiesenen Fußweg erreicht werden kann. Dieser Spielplatz liegt auf dem Flurstück 39/19 und ist auf der Katasterunterlage im Norden des Plangebietes auch entsprechend vermerkt. Damit ist eine ausreichend große Spielplatzeinrichtung in zumutbarer fußläufiger Entfernung vorhanden.

5. Grünflächen

Straßenbegleitgrün
Straßenbegleitend zu der Strandstraße befindet sich z.Zt. zwischen der Einzäunung des militärischen Geländes und dem kombinierten Fuß- und Radweg (noch auf *nicht* gemeindeeigener Fläche) ein ca. 5 m breiter Rasenstreifen. Innerhalb des Rasenstreifens befindet sich eine Baumreihe aus Linden (ca. 15 cm Stammdurchmesser).

Dieses Straßenbild wird in südliche Richtung weitgehend beibehalten und durch eine Alleepflanzung sogar noch verstärkt.

Die Strandstraße hat in dem Bereich auch eine übergeordnete Funktion als sog. *‚ostsee*laufküste’ (ebenso Darstellung als übergeordneter Radfernweg und Fernwanderweg gem. Darstellung LRP)*. Diese Funktion wird durch Sitzbänke entlang des kombinierten Fuß- und Radweges innerhalb der o.g. Rasenfläche noch weiter unterstrichen.

Um den Charakter der Strandstraße incl. der straßenbegleitenden Baumreihe und deren Bedeutung für die Erholungsnutzung zu erhalten und zu entwickeln, wird dieser Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Straßenbegleitgrün’ festgesetzt.

6. Natur und Landschaft, Umwelt

6.1 Pflanz- und Erhaltungsgebote

Durch eine gestalterisch und im Ansatz auch ‚ökologisch’ wirksame ‘Mindestdurchgrünung’ soll das Neubaugebiet wirkungsvoll in die Umgebung integriert werden. Insbesondere der Anteil von Bäumen als erlebbare, akzentuierende und gliedernde Gestaltelemente soll generell möglichst hoch sein. Neben einem gewissen ‚Naturerleben‘ auch im Bereich des unmittelbaren Wohnumfeldes der hier zukünftig lebenden Menschen, ergeben sich auch positive Wirkungen gegenüber den Schutzgütern Luft, Klima sowie Pflanzen und Tiere.

Durch die Entwicklung von Gehölzstrukturen soll auch der Verlust der Gehölzstrukturen im Geltungsbereich zumindest teilweise kompensiert werden und ein möglichst wertvoller Ersatzlebensraum für Pflanzen und Tiere entwickelt werden.

Eine entsprechende Mindestein- bzw. -durchgrünung soll durch folgende Festsetzungen erreicht werden:

- Je Baugrundstück ist mindestens ein sog. , Haus’baum zu pflanzen.
  Aus Gründen des Ortsbildes sowie eines Mindestmaßes an Naturnähe sind nur Laubbäume zulässig. Eine Einengung der Gehölzartenauswahl auf nur einheimische Bäume wird dagegen aufgrund der primären privaten Gartennutzung als nicht verhältnismäßig bewertet und nicht festgesetzt.
  In Abhängigkeit von der Grundstücksgröße wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume festgelegt, um so ein ‚Mindestgrünvolumen’ zu gewährleisten.
- Gegenüber den zukünftig südlich angrenzenden Siedlungsflächen (überwiegend Ferienhausgebiet) sowie der östlich gelegenen Feldflur (gem. FNP geplante Waldflächen) soll innerhalb der Wohnbauflächen ein durchgehender Knickwall angelegt und bepflanzt werden. Für die Bepflanzung sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Arten- und Biotopschutzes nur standortheimische Knickgehölze zu verwenden.

Um eine nachhaltige Wirkung der Anpflanzgebote zu gewährleisten, sind die Gehölzpflanzungen grundsätzlich dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Knickneuanlage erfolgt mit der Zielsetzung, hier einen orts- und landschaftstypischen Abschluss der Wohnbebauung und eine Abschirmung gegenüber den zukünftig angrenzenden Ferienhäusern in diesem Bereich zu erreichen. Die Funktion des Knicks als Lebensraum für Pflanzen und Tiere hat hierbei nur eine untergeordnete Bedeutung. Der Knick soll diesbezüglich auch nicht als Ausgleichsmaßnahme dienen.

Über die Problematik der fachlich korrekten Umsetzung privater Anpflanzgebote ist sich die Gemeinde sehr bewusst. Insbesondere aufgrund der beengten Raumverhältnisse bzw. erschwerten Zugänglichkeit (geringen Breite) sowie der zur Verfügung stehenden Hauhaltsmittel sieht sich die Gemeinde unter der Verpflichtung zu einer sparsamen Haushaltsführung jedoch nicht in der Lage, eine entsprechende Knickpflege innerhalb einer öffentlicher Grünfläche dauerhaft zu gewährleisten.

Gleichzeitig soll den zukünftigen Bewohner auch nicht die Möglichkeit zum ‚Naturerleben Knick’ durch Abzäunung u.ä. genommen werden (bei gleichzeitiger in die Pflichtnahme der Bewohner hinsichtlich der Durchführung fachgerechter Pflegemaßnahmen).Die Knickneuanlage soll demnach innerhalb privater Wohnbauflächen erfolgen.

Um eine zeitnahe Wirksamkeit der festgesetzten Gehölzpflanzungen zu ermöglichen, wird in Teil B – Text grundsätzlich eine Mindestpflanzqualität und Mindestpflanzdichte festgesetzt.

Weitere Durchgrünungsmaßnahmen, insbesondere innerhalb der öffentlichen Grünflächen (z.B. Erhalt und Entwicklung einer Baumreihe entlang der Strandstraße) sowie durch Pflanzung von Straßenbäumen innerhalb der Verkehrsflächen, sollen unter Berücksichtigung einer möglichst naturnahen, aber

auch gestalterisch ansprechenden Gestaltung im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt und umgesetzt werden. Entsprechende Festsetzungen werden nicht für erforderlich gehalten, da hier die Stadt in Eigenverantwortung für eine entsprechende Bepflanzung sorgen wird.

6.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes

Entsprechende Maßnahmen bzw. Flächen erscheinen nicht erforderlich.

6.3 Besonderer Schutz bestimmter Teile der Natur

Entsprechende Teile der Natur gem. Abschnitt IV LNatSchG sind nicht erkennbar betroffen.

6.4 Artenschutz

Durch das Kieler Institut für Büro Landschaftsökologie (KifL 2008) wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den B-Plan Nr. 27 und den V+E-Plan Nr. 1 erarbeitet.

Das Ergebnis lautet wie folgt (ebenda Kapitel Fazit, S. 32):

In Hinblick auf die Arten des Anhang IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten lassen sich die Zugriffsverbote des § 42 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten), Abs. 1 Nr. 2 (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten) sowie Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) unter Berücksichtigung artspezifischer Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (vgl. folgende Tabelle) ausschließen.

Unter Berücksichtigung aller vorgeschlagenen Schutz-/Vermeidungsmaßnahmen (vgl. folgende Tabelle) stehen der Zulassung und Umsetzung des BP Nr. 27 und des V+E-Plans Nr. 1 der Gemeinde Großenbrode keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Eine Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. § 43 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.

Aufgrund der artspezifischen Standortansprüche und dem aktuellen Biotopinventar sind im Untersuchungsraum keine nur national streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Eine Betroffenheit von nur national streng geschützten Tier- und Pflanzenarten durch den BP Nr. 27 und den V+E-Plan Nr. 1 der Gemeinde Großenbrode kann ausgeschlossen werden.

Übersicht über die artspezifisch erforderlichen Schutz-/Vermeidungsmaßnahmen

betroffene Art/Artengruppe	***erforderliche Schutz-/Vermeidungsmaßnahme***
Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Fransenfledermaus, Wasserfledermaus	*Bauzeitenmanagement:* *A) Vor Baufeldräumung Kontrolle der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude und zur Fällung vorgesehenen Altbäume (Stammdurchmesser > 0,5 m) und ggf. Umsetzen vorhandener Fledermausindividuen in Ersatzquartiere (detaillierte Beschreibung s. Kap. 6.1.1).* *B) Durchführung von Abbruch- und Fällungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit und außerhalb des Winterschlafs. Als günstiger Zeitraum für Abbruch- und Fällungsarbeiten gilt die herbstliche Schwärmphase (Zeitraum von September bis ca. Mitte November). Die Räumung kann auch außerhalb des genannten Zeitfensters erfolgen, sofern ein Fledermausexperte aufgrund einer Inspektion die Unbedenklichkeit im Einzelnen bestätigt..*
Zauneidechse	*Bauzeitenmanagement:* *C) Vor Beseitigung der Biotope im UR Kontrolle der potenziell geeigneten Biotope im Bereich der Bundeswehrsportanlage und ggf. Umsetzen vorhandener Zauneidechsen in Ersatzquartiere (detaillierte Beschreibung s. Kap. 6.1.3).*
Ungefährdete, an Gewässern brütende Vogelarten	*D) Einrichtung einer Bautabuzone am nordöstlichen Ufer des Stillgewässers, welche die für Röhrichtbrüter essentiellen Fortpflanzungsstätten (Verlandungsbereiche (Biotopbezeichnung VE), Weiden-Ufergebüsche BAZ) inkl. einer, zum Sportplatz hin angrenzenden, mindestens 10 m breiten Pufferzone innerhalb der ruderalen Gras- und Staudenflur bzw. des Siedlungsgehölzes. Durch die Einrichtung einer Bautabuzone entfällt die Notwendigkeit einer zusätzlichen Bauzeitenregelung (Beseitigung der Biotope außerhalb der Brutzeit).* *E) Verzicht auf eine Erreichbarkeit des Stillgewässerkomplexes im gesamten sensiblen nordöstlichen Uferbereich. Sofern eine Erreichbarkeit des Stillgewässerkomplexes realisiert werden soll, kann eine gelenkte/gerichtete Zuwegung zum Uferbereich von Norden her an der westlichen Uferseite des Stillgewässers erfolgen.*
Ungefährdete Brutvogelarten der Gehölze, Gebäude und Ruderalfluren und Brachen	*F) Baufeldräumung im Bereich von Gehölzbiotopen, Gebäuden, Ruderalfluren und Brachen außerhalb der Brutzeit (außerhalb des Zeitraums von März bis Ende August).*

6.5 Eingriffsregelung

Gemäß § 10 (1) LNatSchG gelten allgemein alle „*Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen* […]*, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können*“ als sog. Eingriffe in Natur und Landschaft. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden entsprechende Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet.

Hierbei handelt es sich in erster Linie um folgende erhebliche Beeinträchtigungen:

- Bodenneuversiegelungen in der Größenordnung von überschlägig max. ca. 1,55 ha sowie hierdurch bedingter zusätzlicher Anfall von Niederschlagswasser.
- großflächige Beseitigung eines Komplexlebensraumes mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz im nahezu gesamten Geltungsbereich. Es handelt sich um einen Komplex aus Siedlungsgehölzen und Rasenflächen mit den folgenden wertgebenden Merkmalen:
  - Großflächigkeit,
  - relativ hohes Alter
  - geringe Nutzungsintensität und Stördichte
  - Strukturangebot

Gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein entsprechender Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich (vgl. ebenda - § 1a (3) Satz 5 BauGB).

Die Gemeinde verzichtet aus diesem Grund auf entsprechende Ausgleichsmaßnahmen. Davon unabhängig sind jedoch dennoch Maßnahmen insbesondere zur Durch- bzw. Eingrünung des Plangebietes aus städtebaulichen Gründen erforderlich (vgl. hierzu insbesondere Kapitel 8.1).

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen

Gemäß §7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren.

Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden.

Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist dieser vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend des LAGA Merkblattes 20 zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht.

Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden

Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung.

Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln –„ (Stand 2003).Es sind ausschließlich Böden i.S. dieser Richtlinie zugelassen.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.6 Immissionsschutz

Lärmimmissionen ergeben sich für den Geltungsbereich durch die angrenzenden Gemeindestraßen (insbesondere durch die Strandstraße als Zufahrt zum Südstrand und Yachthafen). Daraus resultierende Maßnahmen werden auch unter Berücksichtigung der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 24 ‚Am Wald’ nicht für erforderlich gehalten.

6.7 Sonstige nachrichtliche Übernahmen

Da sich das gesamte Plangebiet unter 3,00 m über NN befindet, wird es insgesamt als hochwassergefährdetes Gebiet eingestuft und entsprechend nachrichtlich dargestellt.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neuen Einfamilienhäuser muss im Straßenbereich der neuen Erschließungsstraße komplett neu hergestellt werden. Vor Baubeginn werden entsprechende Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern geführt werden. Ein Anschluss der neuen Leitungen an die vorhandenen in der Strandstraße ist möglich.

Das anfallende Oberflächenwasser kann, aufgrund der Bodenbeschaffenheit, nicht auf den Grundstücken versickert werden. Deshalb werden öffentliche Regenwasserleitungen im Straßenbereich hergestellt, an die die einzelnen Grundstücke angeschlossen werden können. Das anfallende Regenwasser wird dann in ein nordöstlich außerhalb des Bebauungsplangebietes bereits vorhandenes Regenrückhaltebecken abgeleitet. Das aus dem Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser wird dann über das Verbandsgewässer 2 über ein Schöpfwerk des Wasser- und Bodenverbandes Großenbrode in die Ostsee abgeleitet. Genauere Einzelheiten dazu können der Erschließungsplanung entnommen werden.

Eine Versorgung mit Gas durch den Zweckverband Ostholstein (ZVO) ist möglich der auch die Trinkwasserversorgung übernimmt.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Kläranlage Lütjenbrode des Zweckverbandes Ostholstein zuzuführen. Die Abwasserentsorgung kann im Freigefälle vorgenommen werden.

In dem Baugebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe. Gegebenenfalls kann es zu Konflikten zwischen den Umbaumaßnahmen und diesen Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bauabschnitt vorgesehen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung mit dem ZVO abzustimmen.

Da die GFZ bei möglicher zweigeschossiger Bebauung max. 0,8 betragen kann, ist gem. Erl. des IM vom 24.8.1999 der Nachweis der notwendigen Menge der Löschwasserversorgung über mind. 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m zu führen.

8. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung

Das gesamte Kasernengelände wurde von einem Investor aufgekauft, der die einzelnen Grundstücke privatrechtlich veräußern wird. Die Straßenflächen werden anschließend unentgeltlich der Gemeinde Großenbrode übertragen. Dazu wird die Gemeinde einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag mit dem Investor abschließen. Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes also nicht notwendig.

Da der Investor auch die Planungskosten übernimmt und die Straßenverkehrsflächen später unentgeltlich auf die Gemeinde übertragen werden, entstehen keine zusätzlichen Finanzierungskosten durch diesen Bebauungsplan. Ansonsten kann auf die Haushaltsplanung der Gemeinde Großenbrode verwiesen werden.

9. Größe des Plangebietes

Allgemeine Wohngebiete	2,07	ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,29	ha
Öffentliche Grünfläche ‚Straßenbegleitgrün’	0,03	ha
Größe d. Plangebietes	2,39	ha

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenbrode hat die Begründung in der Sitzung

am 02.09.2008 gebilligt.

Großenbrode, den ……

(Reise)

Bürgermeister