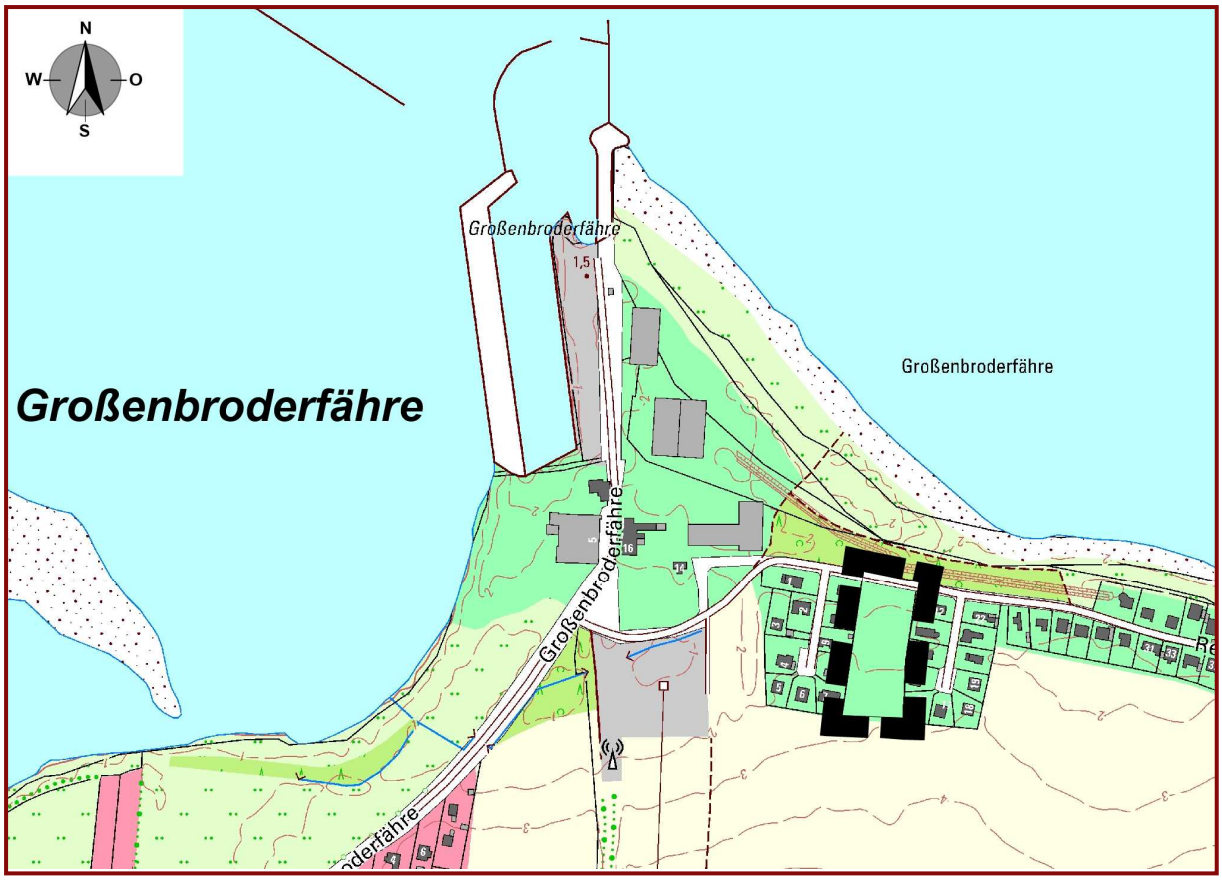



Stand: 2. Mai 2022

***Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Großenbrode übereinstimmt. Auf Anfrage beim Bauamt des Amtes Oldenburg-Land, Hinter den Höfen 2, in 23758 Oldenburg in Holstein, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.***

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 35

## DER GEMEINDE GROßENBRODE

f für ein Gebiet in Großenbroderfähre südlich der Straße Rethsolls-kamp, zwischen den Ferienhausanlagen

Auftragnehmer:

PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
stadt@planung-kompakt.de

PLANUNG kompakt LANDSCHAFT
Verdiring 6a - 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 369 45 920
Fax.: 0395 / 369 45 394
landschaft@planung-kompakt.de

## Inhaltsverzeichnis


**1 Ziel der Bauleitplanung ..... 3**

**2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange ..... 3**

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange ..... 3

2.2 Sonstige Umweltbelange ..... 4

2.3 Dokumentation des Planverfahrens ..... 5

**3 GRÜNDE DES GEWÄHLTEN PLANUNGSSTANDES ..... 5**

**4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren ..... 8**



Bearbeiter:

Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:
Enno Meier-Schomburg
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
B.Sc. Friederike Schüller
Landschaftsplanerin

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist nach dem Satzungsbeschluss eine „*Zusammenfassende Erklärung*“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Am 21.09.2022 wurde der Satzungsbeschluss von der Gemeindevertretung der Gemeinde Großenbrode gefasst.

# 1 ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient – Ferienhausgebiet - nach § 10 BauNVO, um hier den Bau den Bau von Ferienhäusern planungsrechtlich zu ermöglichen.

# 2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

## 2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

Die Fortschreibung 2021 des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein (LEP) kennzeichnet den ländlichen Raum Großenbroderfähre als „*Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung*“. Dieser liegt an einer Landesentwicklungsachse.

Der Regionalplan 2004, Planungsraum II, übernimmt diese Vorgabe. Er stellt das Gebiet als ländlichen Raum dar. Bei der Festlegung des angrenzenden regionalen Grünzuges und der angrenzenden Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist die Ortslage Großenbroderfähre jedoch ausgenommen. Somit wird die vorhandene Bebauung hier berücksichtigt.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP 2020) für den Planungsraum III – Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise… Ostholstein… – Neuaufstellung 2020 hat in Karte 1 keine Ausweisungen im Bereich des Plangebietes. Es liegt außerhalb des Biotopverbundsystems. Im mittelbaren Umfeld befinden sich Natura 2000-Gebiete. „*Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Avifauna*“ kommen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor. Nach Karte 2 liegt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes „*Küstenbereich von Großenbrode bis Neustadt*“, „*das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt*“. „*Im Umfeld der Siedlungen sollen angemessene Freihaltebereiche geprüft und gegebenenfalls vorgesehen werden, die nicht dem Landschaftsschutz unterliegen.*“ Die Möglichkeiten für eine Siedlungsentwicklung bleiben dadurch erhalten. „*Freihaltebereiche sollen in der Regel angrenzend an die vorhandene Ortslage ausgewiesen werden.*“ Dies deckt sich mit den Aussagen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Eine besondere Erholungseignung wird für den Raum Großenbroderfähre nicht beschrieben. Karte 3 kennzeichnet den Raum als Hochwasserrisikogebiet (§§ 73, 74 WHG).

Die seit dem 28.12.2007 verbindliche 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großenbrode stellt im Norden eine Ausgleichsfläche da. Somit ist die Erschließung zum südlich angrenzenden SO-Gebiet nicht gegeben. Daher ist – nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) - die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Landschaftsplan steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

Das gesamte Plangebiet liegt im „*Schutzstreifen an Gewässern – Ostsee*“ gemäß § 35 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Danach ist ein mindestens 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie an der Ostsee frei von neuen baulichen Anlagen zu halten. Ausnahmen können nach § 35 Abs. 4 LNatSchG im Rahmen einer Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erteilt werden. Im Planverfahren wurde daher ein Eintrag auf eine Ausnahme vom Verbot gestellt. Die Inaussichtstellung wurde am 22.12.2021 erteilt.

Das Plangebiet liegt weiterhin im 25 m Bauverbot vom Fußpunkt der Innenböschung vom Regionaldeichen gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 und im Hochwasserrisikogebiet nach § 59 Landeswassergesetz (LWG) vom 13. November 2019, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zum Neuerlass des Wassergesetzes und zur Änderung anderer wasserrechtlicher Vorschriften (Wasserrechtsmodernisierungsgesetz) vom 13. November 2019 (GVOBl. S. 425). Danach bestehen Bauverbote. Auch hier wird im Planverfahren ein Eintrag auf eine Ausnahme vom Verbot gestellt. Die Inaussichtstellung wurde am 17.12.2021 erteilt mit folgender Begründung:

> *„Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden jedoch die geforderten Schutzvorkehrungen aus § 82 Absatz 2 Nummer 6 berücksichtigt. Somit haben die Bauvorhaben einen Privilegierungstatbestand und benötigen keine Ausnahme nach § 82 Absatz 3, wenn die geforderten Schutzvorkehrungen eingehalten werden.“*

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

## 2.2 Sonstige Umweltbelange

Das Plangebiet ist unbebaut und frei von Gehölzen. Im Norden liegt die vorhandene Straße Rethsollkamp. Einzelne Findlinge begrenzen den Straßenraum. Die übrige Fläche bildet eine regelmäßig gemähte Grünfläche, wovon das an die Straße angrenzende Viertel aufgeschüttet ist. An den Grenzen im Osten und Westen befindet sich jeweils ein Schacht. Das SO-Gebiet dient zurzeit als Stilllegungsfläche, die regelmäßig gemäht bzw. umgebrochen wird. Das Plangebiet wird östlich und westlich eingefasst durch bestehende Ferienhausgrundstücke, im Süden durch Intensiv-Acker.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine ausgewiesenen internationalen oder nationalen Schutzgebiete und keine gesetzlich geschützten Biotope oder Geotope.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich das FFH-Gebiet Nr. 1632-392 „Küstenlandschaft vor Großenbrode und vorgelagerte Meeresbereiche“ sowie das Europäische Vogelschutzgebiet Nr. 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des FNP (2004) ergab keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele der genannten

NATURA-2000 Gebiete. Störungssensible Wasservogelarten meiden voraussichtlich die küstennahen Bereiche.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

## 2.3 Dokumentation des Planverfahrens

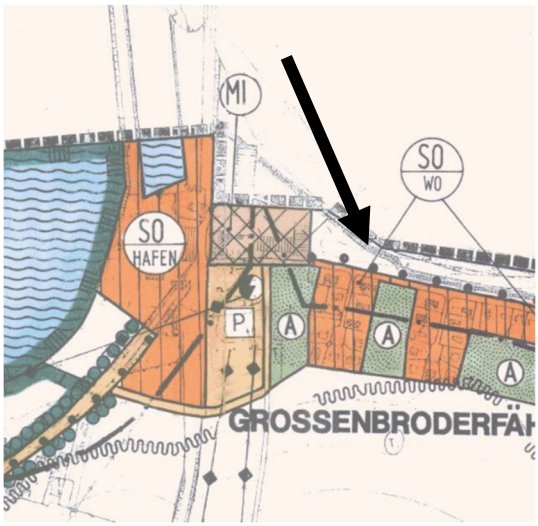
Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

| Stand | Planverfahren | Gesetzesgrundlage | Zeitraum |
|---|---|---|---|
| x | Aufstellungsbeschluss | § 10 BauGB | 20.03.2019 |
| x | frühzeitige Information | § 3 (1) BauGB | 22.01.2020 – 24.02.2020 |
| x | frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden | § 4 (1) BauGB | ab 22.01.2020 |
| x | Auslegungsbeschluss | | 11.12.2019 und 21.06.2021 |
| x | Öffentliche Auslegung | § 3 (2) BauGB | 15.11.2021 – 16.12.2021 |
| x | Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden | § 4 (2) und 2 (2) BauGB | 15.11.2021 – 20.12.2021 |
| x | Beschluss der Gemeindevertretung | § 10 BauGB | 21.09.2022 |

# 3 GRÜNDE DES GEWÄHLTEN PLANUNGSSTANDES

Beidseitig des Plangebietes befinden sich Wochenendhäuser. Diese Nutzung sichert der Flächennutzungsplan als Sondergebiet, das der Erholung dient – Wochenendhausgebiet - nach § 10 BauNVO. Das Plangebiet gilt hier noch als Grünfläche – Abschirmgrün.

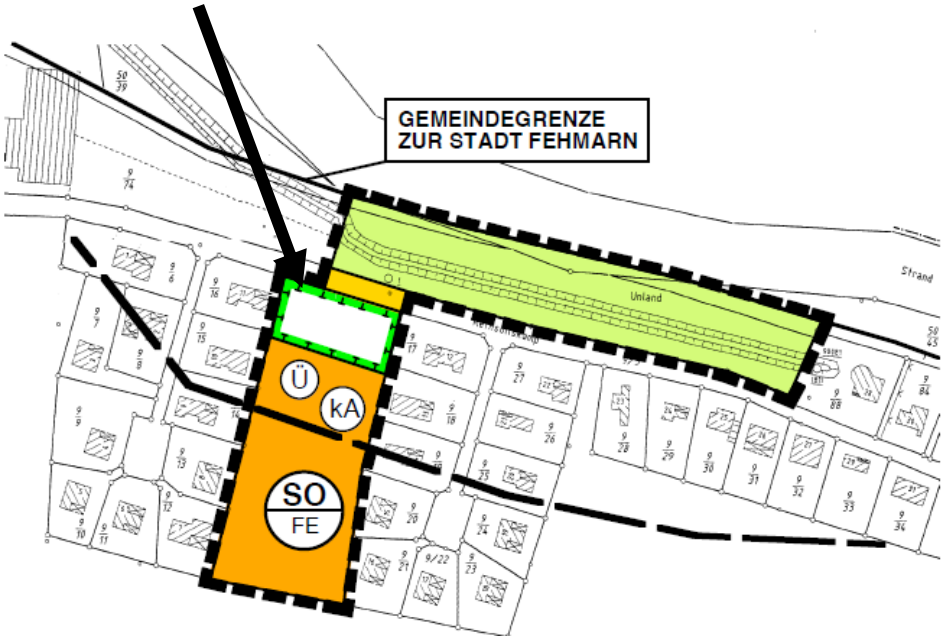
*Bild 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan*



Die seit dem 28.12.2007 verbindliche 3. Änderung des Flächennutzungsplanes änderte das Plangebiet im mittleren und südlichen Teil in ein Sondergebiet, das der Erholung dient – Ferienhausgebiet - nach § 10 BauNVO.

Im Norden ist hingegen eine Ausgleichsfläche geplant. Dadurch, dass diese Fläche für die Erschließung geteilt werden müsste, wären nur zwei ca. 70 m² große Ausgleichsflächen – ohne Zuordnung zum angrenzenden SO-Gebiet - möglich. Auf Grund der Kleinteiligkeit und der dann eingrenzten Lage von 4 Seiten mit verkehrlicher und baulicher Nutzung, hätte die Umsetzung wenig ökologischen Sinn. Zudem wird die Fläche selbst heute als Stilllegungsfläche für maximal 5 Jahre genutzt. Da die Fläche regelmäßig umgebrochen wird, hat sich kein Biotop entwickelt. Desweiterem liegt auf der Fläche ein Bauverbotsstreifen von 25 m nach § 82 Landeswassergesetz von Schleswig-Holstein (LWG). Dieser sichert den Deichschutz im Falle eines Hochwasserereignisses und muss daher jederzeit befahrbar sein. Da ein Ausgleich auch diesem Ziel widerspricht, wird auf die Beibehaltung dieser Ausgleichsfläche verzichtet.

*Bild 2: Auszug aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes*




Der Bereich liegt in einem überflutungsgefährdeten Bereich, gesehen von der Seeseite (siehe folgendes Bild 3). Folglich ist in der Planung abzusichern, dass die Ferienhäuser in einer hochwassersicheren Höhe errichtet werden. Nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 gilt die Fläche somit als ein Risikogebiet gemäß § 72 Absatz 1 LWG, in welchem ein Bauverbot besteht.

Zudem liegt die Fläche im 150 m Bauverbot zur Ostsee nach dem folgenden Bild 3.

*Bild 3: Auszug aus https://geoportal.bafg.de/mapapps/resources/apps/HWRMRL-DE/index.html?lang=de vom 18.09.2019*




In der Umgebung des Plangebietes sind Wochenendhäuser vorhanden. Diese städtebauliche Struktur soll lediglich innerhalb der bestehenden Bebauung mit einer Nutzung ergänzt werden, wie es die Gemeinde über die Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet hat.

Das Plangebiet liegt in Großenbroderfähre. Es ist mit touristischen Nutzungen umbaut.

Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die von einer historischen Siedlungsstruktur umgeben ist und als deren Bestandteil entwickelt werden soll. Ausdehnungen der Flächen in den Außenbereich sind hingegen nicht beabsichtigt.

Großenbroderfähre soll nur in dem Bereich entwickelt werden, der von einer vorhandenen Nutzungs- und Gestaltungsstruktur geprägt ist bzw. über die Änderung des Flächennutzungsplanes bereits in der Entwicklung vorbereitet ist. Daher ist die Untersuchung weiterer Alternativen nicht zielführend.

Um diese städtebaulichen Ziele umsetzen zu können, wird ein städtebauliches Planungserfordernis gesehen.

## 4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Die Gemeinde führte eine einfache verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes in einem weitgehend von bestehender Bebauung umgebenen Bereich und die intensive landwirtschaftliche Nutzung sieht die Gemeinde keine Notwendigkeit, einen eigenständigen Grünordnungsplan zu erstellen.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

Der wesentliche Anteil externer Unterlagen und Daten zur Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes lagen vor. Weitergehende Daten wurden bei den zuständigen Behörden angefragt und zur Verfügung gestellt bzw. durch Geländebegehungen erhoben. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte innerhalb der für die Kartierung notwendigen Jahreszeit.

Siegel

Gemeinde Großenbrode, 04.11.2022

(gez. Jens Reise)
Bürgermeister