Gemeinde Großenbrode

Begründung

zur

11. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet

-Ehemalige Marineküstendienstschule Großenbrode Kai-

Entwurf Februar 2016

Architektur + Stadtplanung
Baum Beims GBR
Oldenburg in Holstein

Begründung gem. § 5 (5) und § 2a des Baugesetzbuches

I N H A L T

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Hinweis zum Verfahren / Planverfasser

1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

4.0 Umweltprüfung

5.0 Darlegung der städtebaulichen Planung

5.1 Betreiber – und Nutzungskonzept

5.2 Bauliche Nutzung und Auswirkungen

5.3 Verkehrserschließung

5.4 Ver- und Entsorgung

5.5 Schallschutz

6.0 Kennzeichnungen und Hinweise

Gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Hinweis zum Verfahren / Planverfasser

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Großenbrode hat 22.01.2013 die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich am Kai beschlossen.

Der Planung liegen zugrunde:

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

in der zum abschließenden Beschluss jeweils gültigen Fassung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) sind im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das Gebiet „Ehemalige Marineküstendienstschule Großenbrode Kai“ erfolgt. Aufgrund der gleichen Ziele und Zwecke der Planung wurden die abgegebenen Stellungnahmen analog zur Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen. Eine gesonderte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nicht.

Als Planunterlage dient ein Vermessungsplan, verkleinert auf Maßstab 1:2000, des Vermessungs- und Ingenieurbüros Berger, Lübeck, aus dem Jahr 2011.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Baum Beims GbR in Oldenburg i.H. beauftragt.

1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Änderung im Hafenbereich / Großenbrode Kai der Gemeinde Großenbrode. Der Bereich ist durch einen vorhandenen Yachtbetrieb und einen Sportboothafen geprägt.

Das Plangebiet ist über die vorhandene Zufahrtsstraße „Am Kai“ erschlossen.

2.0 Planungsziel und Planungserfordernis

Folgendes Planungsziel wird angestrebt:

- In dem Bereich des vorhandenen Sportboothafens sollen zusätzlich Ferienhäuser auf dem Wasser etabliert werden, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.

Die Schaffung von Ferienhäusern auf dem Wasser stellt ein aktuell nachgefragtes, touristisches Angebot dar und sichert bzw. vergrößert damit den touristischen Stellenwert der Gemeinde und der Region. Die Nachfrage nach solchen Objekten wächst und wird in anderen Ostseeregionen bereits vielfach angeboten. Von daher ergibt sich aus den Belangen einer qualifizierten touristischen Weiterentwicklung und einer damit verbundenen Zukunftssicherheit und –perspektiven ein entsprechendes Planungserfordernis für Großenbrode.

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Auf landes- und regionalplanerischer Ebene werden Ziele der Tourismusentwicklung berührt. Gemäß dem Landesentwicklungsplan liegt das Plangebiet in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Demnach ist die touristische Ausrichtung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Für das Ostseebad Großenbrode stehen insbesondere eine stetige Qualitäts-steigerung und eine Verbesserung der Vielfalt des Erholungsangebotes im Vordergrund.

Das o. g. Planvorhaben entwickelt sich allerdings nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan, der im Plangeltungsbereich nur Wasserflächen -Sportboothafen- darstellt. Für die Darstellung von Standorten für Gebäude im Wasser kommen grundsätzlich Bauflächen oder Baugebiete i. S. von § Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Betracht. Aus der Sensibilität des Standortes ergeben sich zudem mögliche Nutzungskonflikte, die bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu lösen sind.

Durch die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes –Sportboothafen und Ferienhäuser- im Flächennutzungsplan wird frühzeitig Klarheit über die Planungs-absichten und deren Auswirkungen geschafft.

4.0 Umweltprüfung

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgte gemäß § 2 Absatz 4 BauGB. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse zusammen. Erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen liegen nicht vor.

5.0 Darlegung der Planung

5.1 Betreiber- und Nutzungskonzept

Touristisch-gewerbliche Nutzung

Konzeptioneller Gedanke ist die Schaffung eines Angebotes „Urlaub in einer Marina". Stichworte, wie Wasserbezug, Erlebnishafen, maritimes Urlaubserlebnis usw. sind hier zu nennen. Es wird also kein klassisches, „ruhiges" Ferienhausangebot sein. Das neue Angebot auf dem Wasser soll die landseitigen Angebote an Ferienunterkünften ergänzen.

Die Unterbringung von Ferienhäusern auf dem Wasser dient dem Zweck, den Hafenbereich an neue touristische Nachfragesituationen anzupassen und ihn im Sinne einer nachhaltigen Zukunftssicherung – u. a. durch Akquirierung eines neuen Kundenpotenzials - zu optimieren. Insbesondere soll ein Angebot für Familien gemacht werden.

Die touristische Infrastruktur der Gemeinde Großenbrode bietet eine hervorragende Ausgangssituation für die Urlaubsform „Urlaub in einer Marina".

Dass die avisierte Art des Ferienangebotes tragfähig gestaltet werden kann, zeigt sich an der örtlichen Nachfragesituation und den bereits vielfältig umgesetzten Angeboten in Mecklenburg-Vorpommern und in Dänemark, insbesondere in dortigen Häfen. Ferienwohnformen mit Hafenambiente werden dort mittlerweile vielfältig angeboten und auch sehr gut angenommen.

Es sollen insgesamt fünf schwimmende, am Markt angebotene Ferienhäuser auf dem Wasser, in den Hafen integriert und an Stegen befestigt, zur Verfügung gestellt werden. Die Benutzung ist nur in der Zeit vom 15. März bis 31. Oktober jeden Jahres vorgesehen.

Die Ferienhäuser auf dem Wasser werden in einer nicht jederzeit öffentlich zugänglichen Sportboothafenanlage liegen. Der Hafenbetreiber Yachtwerft Klemens GmbH ist der zukünftige Nutzungsbetreiber und übernimmt die Verwaltungs- und Managementfunktion. Davon ungeachtet können die Ferienhäuser an einzelne verkauft werden. Und auch die Vermarktung kann über ortsansässige Agenturen laufen.

Die notwendigen, den Ferienhäusern auf dem Wasser zuzuordnenden, landseitigen Einrichtungen, wie z. B. Stellplätze und Flächen für die Abfallentsorgung, stehen in Verbindung mit dem vorhandenen Sportboothafenbetrieb bereits zur Verfügung und können dementsprechend genutzt bzw. integriert werden. Städtebauliche Spannungen im Uferbereich sind somit ausgeschlossen.

Elemente der rechtlichen und sonstigen Sicherung der touristisch-gewerblichen Nutzung

Die Ferienhäuser auf dem Wasser sind auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zwecks Erholung zur Verfügung zu stellen. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist anhand der planungsrechtlichen Bestimmung nicht zulässig.

Auch eine evtl. Veräußerung an Einzelne ändert nichts an der Tatsache, dass die Häuser auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt werden müssen und das der Betreiber dieses schon alleine aus planungsrechtlicher Sicht gewährleisten muss.

Darüber hinaus erfolgt eine Selbstbindung und rechtliche Verpflichtung in Form eines städtebaulichen Vertrages.

Im Fall eines Verkaufs der Ferienhäuser auf dem Wasser erfolgt eine Weitergabe der Selbstverpflichtung über den Kaufvertrag sowie ggf. der Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages zur professionellen gewerblichen Vermarktung.

5.2 Bauliche Nutzung und Auswirkungen

Neben üblichen Booten sollen im Sportboothafen nun auch Ferienhäuser auf dem Wasser etabliert werden. Dafür werden drei Sonstige Sondergebiete –Sportboothafen und Ferienhäuser- dargestellt. Bei der Nutzung der Ferienhäuser auf dem Wasser handelt es sich um ein themenbezogenes Wohnen in direkter Verbindung mit dem Sportbootboothafen. Die Häuser sollen nicht als Boote fungieren. Hätten die Häuser die Möglichkeit zum Fahren, so könnten sie ohne Planänderung als Boote im Hafen untergebracht werden.

Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung wird insgesamt dadurch erreicht, dass die schwimmenden Häuser in einen vorhandenen Hafenbereich integriert werden bzw. in einem direkten städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem Sportboothafen stehen. Im vorhandenen Hafenbetrieb sind eine Vielzahl von Einrichtungen vorhanden (insbesondere auch der Ver- und Entsorgung), an die direkt angeknüpft werden kann.

Die Gebietsdarstellung eines Sondergebietes —Sportboothafen und Ferienhäuser- ist deshalb gewählt worden, weil fünf schwimmende Ferienhäuser auf dem Wasser, an Stegen befestigt, zur Verfügung gestellt werden sollen. Vier Häuser sind im östlichen Hafenbereich vorgesehen. Es ist dem Hafenbetreiber jedoch wichtig, ein Haus auch in der Hafenmitte anbieten zu können. Die Stand- bzw. Liegeorte der geplanten Ferienhäuser auf dem Wasser werden durch festgesetzte Baugrenzen in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 konkret bestimmt. Die Feingliederung der Planung erfolgt insgesamt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ist gegeben. Durch die Steg- und Haushaltedalben geht (nur) eine geringe Fläche von 1,2 m² für das Schutzgut Boden vollständig verloren.

Die 5 Ferienhäuser auf dem Wasser sind Bestandteil einer vorhandenen Hafensilhouette. Da die bisherige Nutzung als Sportboothafen durch die Ferienhäuser auf dem Wasser nur erweitert, aber nicht wesentlich verändert wird, ändert sich der Gesamteindruck des hafengeprägten Orts- und Landschaftsbildes nicht. Die geplanten Ferienhäuser auf dem Wasser sind mit 5 m Oberkante etwas höher als eine durchschnittliche Yacht, die eine Rumpf- und Aufbauhöhe von 3,50 m über der Wasserlinie aufweist, die Segelmasten der Boote/Yachten ragen dagegen deutlich über die Hausboote hinaus. Innerhalb der 5 m Oberkante sind auch eventuelle Dach- und Oberaufbauten enthalten.

Insgesamt stellt die Lage der Ferienhäuser innerhalb eines bestehenden Hafenbereichs einen optimalen Standort dar, da sich die Ferienhäuser in die Gesamthafenanlage einbinden lassen und so nicht als völlig alleinstehende Anlagen in Erscheinung treten. Der touristische Nutzen der Ferienhäuser auf dem Wasser für die Gemeinde und die Region ist zudem höher einzustufen als die gering einzustufende Beeinträchtigung des Orts-/Landschaftsbildes in diesem ohnehin intensiv genutzten und in Erscheinung tretenden Hafenbereich.

Alternative Standortlagen scheiden nach Ansicht der Gemeinde aus, da ansonsten Ferienhäuser auf dem Wasser in nicht bebaute Ufer-/Strandbereiche gelegt werden müssten. Dieses ist dann in der Tat nicht mehr mit dem Landschaftsbild vereinbar.

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

Die Benutzung der Ferienhäuser auf dem Wasser ist nur in der Zeit vom 15. März bis 31. Oktober jeden Jahres vorgesehen. Der „Großenbroder Binnenhafen“ hat gerade in den Wintermonaten eine besondere Bedeutung für die Avifauna, so dass der Nutzungszeitraum in der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzung einzuschränken ist.

5.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung an das Ortsstraßennetz erfolgt über die vorhandene Straße Am Kai.

Die Stege im Hafenbereich dienen als Zugangswege zu den geplanten Ferienhäusern auf dem Wasser.

Die Befahrbarkeit der Hafenpromenade und der Ringstraße für Rettungsfahrzeuge wird seitens der Gemeinde gewährleistet.

Die Stellplatzsituation muss aufgrund der gesonderten Lage der baulichen Anlagen besonders betrachtet werden. Von dem Grundsatz, dass notwendige Stellplätze grundsätzlich auf dem Baugrundstück unterzubringen sind, muss im vorliegenden Fall abgewichen werden. Es können ausreichende Stellplätze landseitig auf dem Sportboothafengelände angeboten werden. Der vorgesehene Standort dieser Stellplätze befindet sich in zumutbarer Entfernung der Baugrundstücke, westlich des Hautgebäudes der Yachtwerft. Die Fläche weist eine ausreichende Kapazität für die notwendigen Stellplätze, auch für die zusätzlich geplanten Sportbootliegeplätze, auf. Die Stellplätze sind im Rahmen des Baugenhemigungsverfahrens nachzuweisen.

5.4 Ver- und Entsorgung

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

Die notwendigen landseitigen Einrichtungen stehen in Verbindung mit dem vorhandenen Sportboothafenbetrieb zur Verfügung und können dementsprechend genutzt bzw. zugeordnet werden. Insofern ist von einem vorhandenen Anschlussbereich auszugehen. Bedarfsbedingte Erweiterungen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden innergebietlich (innere Erschließung des Sportboothafens) vorgenommen.

Die Stege im Hafenbereich dienen als „Ver- und Entsorgungsstränge“ für die geplanten Ferienhäuser.

Das Vorhaben befindet sich in einem Sportboothafen. Die Erschließung der Ferienhäuser auf dem Wasser erfolgt auf der gleichen Basis, wie die Erschließung der Steganlagen, an denen Boote liegen. Insofern gelten hier die gleichen Anforderungen an die Sicherheit der jeweiligen Leitungslagen und Anschlüsse. Die entsprechenden Vorgaben und Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksich-tigen.

Die Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h für 2 Stunden wird in hoheitlicher Verantwortung der Gemeinde im ausreichenden Maße sichergestellt. Im Umkreis von 300 m befindet sich ein Hydrant. Hier wird Löschwasser gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008, zur Verfügung gestellt. Die Kapazität des vorhandenen Hydranten ist auf die hafengewerbliche Entwicklung im Hafengebiet ausgelegt.

Flucht- und Rettungswegbedingungen werden im Baugenehmigungsverfahren behandelt.

5.5 Schallschutz

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung vom 28. Januar 2013 und eine ergänzende Stellungnahme vom 29.01.2014 vor.

Die Ferienhäuser auf dem Wasser sind dem Sportboothafen zugeordnet, Geräuscheinwirkungen fremder Anlagen sind deshalb nicht relevant.

Die o. g. Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile bestehen. Deshalb muss der parallele Bebauungsplan für Aufenthaltsräume in den Ferienhäusern auf dem Wasser einen passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 entsprechend den ermittelten Lärmpegelbereichen festsetzen.

Bei der Nutzung der Ferienhäuser auf dem Wasser handelt es sich um ein themenbezogenes Wohnen, die Nutzer der Ferienhäuser erwarten während der eingeschränkten Dauer ihres Aufenthaltes die Geräusche eines Sportboothafens ohne damit eine Belästigung zu verbinden. Dagegen sprechen die vorhandenen Nutzungen und die belebten Bereiche im Sportboothafen.

Es werden zudem Maßnahmen aufgezeigt, die eine grundsätzliche Lärmminderung im Sportboothafengebiet bedeuten:

- Regelung zur Befestigung der Falle bei Segelbooten, damit diese nicht gegen die Masten schlagen
- Untersagung der Inbetriebnahme von Bootsmotoren durch Bootseigner ohne dass die Inbetriebnahme der Fortbewegung des Bootes dient
- Untersagung von Reparaturlärm, verursacht durch Bootseigner

Entsprechende Maßnahmen sind über die Hafenbenutzungsordnung umsetzbar und werden derzeit bereits durchgeführt.

Eine Geräuscheinwirkung aus der Werkshalle der Werft, ggf. bei geöffneten Toren, auf die geplanten Ferienhäuser auf dem Wasser ist gem. einer fachlichen Stellungnahme nicht relevant. Bei der im Rahmen der Untersuchungen vorgenommenen Ortsbesichtigung am 15. August 2012 werden keine geräuschintensiven Arbeiten in der Werkshalle festgestellt. Die Geräuscheinwirkung wird durch die windinduzierten Anlagengeräusche in der Takelage von Segelbooten dominiert. Eine etwaige zusätzliche Geräuscheinwirkung aus der Halle heraus wäre nicht auslegungsrelevant für den Schallschutz.

6.0 Kennzeichnungen und Hinweise

6.1 Das Plangebiet liegt direkt auf dem Wasser. Die betroffenen Flächen sind als hochwassergefährdetes Gebiet einzustufen. Damit ist für diese Flächen eine Zweckbindung i. S. d. Hochwasserschutz gegeben. Bei den geplanten Vorhaben handelt es sich nicht um feste Häuser bzw. Gebäude, sondern um so genannte schwimmende Häuser. Der Belang des Hochwasserschutzes ist deshalb im Rahmen der Befestigung der Häuser (Ketten, Tampen, Leitungen) zu berücksichtigen. Die Benutzung der Ferienhäuser auf dem Wasser ist nur in der Zeit vom 15. März bis 31. Oktober jeden Jahres vorgesehen. Bei diesem Zeitraum handelt es sich um eine

saisonale Begrenzung, die mit der hochwassergefährdeten Jahreszeit grundsätzlich konform geht.

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ -Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG- werden alle Bereiche unter NN + 3,00 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Die Niederungsbereiche unter NN + 3,00 m im überplanten Bereich sind als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen.

6.2 Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (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 WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6.3 In dem o. a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

6.4 Hinweis auf § 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.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Großenbrode am 16.02.2016 gebilligt.

Großenbrode, 12.09.2016 gez. Reise
(Bürgermeister)