Gemeinde Großenbrode

Begründung

zur

13. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet

"Ehemalige Marineküstendienstschule Großenbrode Kai"

Abschließender Entwurf, Februar 2018

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Oldenburg in Holstein

Inhalt

1.	Grundlagen der Planaufstellung	3
1.1	Rechtsgrundlagen / Rechtsverfahren / Planunterlage / Planverfasser	3
1.2	Lage des Plangebietes und Bestand	3
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	4
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	4
2.2	Örtliche Planungen	5
3.	Planinhalt	6
3.1	Art der baulichen Nutzung / Flächenplanung	6
3.2	Straßenanbindung und Ver- und Entsorgung	7
4.	Grünordnung	8
5.	Hochwasserschutz	8
6.	Umweltbelange	9
7.	Hinweise	10

Gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Rechtsgrundlagen / Rechtsverfahren / Planunterlage / Planverfasser

Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Großenbrode hat den Beschluss gefasst, die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "Ehemalige Marineküstendienstschule Großenbrode Kai" aufzustellen.

Mit Beschluss vom 19.09.2017 hat die Gemeinde nunmehr entschieden, den Plangeltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zu verkleinern. Die 13. Änderung soll nur noch für Flächen des nunmehr vorliegenden Entwurfs weitergeführt werden. Die weiteren, bisher überplanten, nunmehr herausgenommenen Flächen werden in neu aufzustellende Flächennutzungsplan-Änderungen überführt.

Der Bebauungsplan-Änderung liegen zugrunde:

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

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

Planunterlage

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

Planverfasser

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

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

1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

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

Der unmittelbare Bereich, in denen die Flächennutzungsplan-Änderung eingebunden ist, ist durch das für zivile Zwecke umgenutzte Kasernengelände der ehemaligen Marineküstendienstschule und durch Freiflächen geprägt. Die ehemaligen Wohn- und Versorgungsunterkünfte der Marineküstendienstschule stellen einen städtebaulich erhaltenswerten Bestand dar, der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 entsprechend gewürdigt wurde (hier: Bestimmung eines Erhaltungsbereichs nach § 172 BauGB im B-Plan). Dieser Bereich der ehemaligen Kasernenanlage wird heute für touristische und seniorenbetreuende Zwecke genutzt.

Das dargestellte Sondergebiet stellt sich derzeit als öffentlicher, ungegliederter, unbefestigter Parkplatz dar. Die Gemeinde will diese Fläche (Flächengröße rd. 0,3 ha) für höherwertige touristische Anlagen und Einrichtungen nutzen, da diese Fläche unweit der Promenade und dem Strand gelegen ist und damit eine hohe Standortgunst für touristisch höherwertige Nutzungen aufweist. In diesem Zusammenhang hat sie bereits die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 aufgestellt. Darauf basierend wird ein Parkplatz und eine Buswendeschleife/-

haltestelle auf einer Fläche nördlich der Straße „Am Kai“ neu geschaffen. Aus Sicht der Gemeinde soll künftig ein wesentlicher Teil der Parkplatzsuchenden (insbesondere Tages- und Strandbesucher) insbesondere auf dem Parkplatz im Plangebiet der 8. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „abgefangen“ werden.

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

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

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

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

1.3 Planungsanlass und Planungsziel

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

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

Ein Teil einer ehemals geplanten Obstbaumwiese im Plangebiet der 8. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 (hier: 0,4 ha von 0,7 ha im Bereich Strandstraße / Am Kai) wird aufgrund der o. g. Änderungsplanung künftig nicht mehr umzusetzen sein. Dafür wird eine adäquate Obstbaumwiese zwecks Ausgleich im Plangeltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Folgende Planungsziele werden im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt:

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

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

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

Grundsätze zum Thema „gewerblicher Tourismus“

LEP 2010

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

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

Regionalplan 2004

„Die Gemeinde Großenbrode hat sich zu einem modernen Seebad mit Status eines Ostseeheilbads entwickelt. Durch die im Rahmen der Truppenreduzierung der Bundeswehr aufgelöste Marineküstendienstschule (1995) sowie die anstehende Schließung des Bundeswehrfernmeldestandortes ist die Gemeinde besonders betroffen. Ihre Bemühungen zielen unter Einbeziehungen der bisher von der Bundeswehr genutzten Liegenschaften in Richtung auf einen weiteren qualifizierten und differenzierten Ausbau des Tourismus unter Sicherung und Förderung der vorhandenen Strukturen. Dabei stehen grundsätzlich eine stetige Qualitätssteigerung und eine Verbesserung der Vielfalt des Erholungsangebotes im Vordergrund. Das Entwicklungsziel für das Ostseebad Großenbrode ist in den Bereichen Gesundheit, Sport und Natur zu sehen. “

Vor-Ort-Gespräch Dezember 2016

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

2.2 Örtliche Planungen

Die Gemeinde Großenbrode stellt parallel zur vorliegenden Flächennnutzungsplan-Änderung die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das Gebiet „Ehemalige Marineküstendienstschule Großenbrode Kai“ auf. Die verbindliche Bauleitplanung entwickelt sich momentan nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ist es deshalb erforderlich, den Flächennutzungsplan für Teilflächen zu ändern.

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

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

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

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

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung / Flächenplanung

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

Bei der Entwicklung des Sondergebietes für den gewerblichen Tourismus stehen im Wesentlichen folgende Nutzungsüberlegungen im Vordergrund, die zugleich Inhalt der Festsetzungen zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 sind:

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

Die o. g. Nutzungen orientieren sich zum einen an dem bereits vorgegebenen Nutzungsrahmen, der sich im Zuge der stattgefundenen Konversion der ehemaligen Marineküstendienst-

schule im Bereich Großenbrode Kai entwickelt hat. Zum anderen bietet die Planung die Möglichkeit, ergänzende Anlagen und Einrichtungen, auch mit einem räumlichen Bezug zur Beherbergung, zu etablieren.

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

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

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

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

Das Sondergebiet bietet sich auch als ein Standort für ein Hotel mit guter Erreichbarkeit des Strandes und der Promenade an.

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

Zwischen der Straße „Am Kai“ und der geplanten Obstbaumwiese bleibt eine Fläche ausgespart, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde u. a. als Ferienhausgebiet dargestellt ist und somit nicht neu dargestellt werden muss. Hier behält der Flächennutzungsplan seine Wirksamkeit. Allerdings führen die dem Bestand an Wald- und Grünflächen geschuldeten Umgebungsstrukturen zu einen veränderten (geringeren) Flächenzuschnitt. Die Gemeinde reflektiert hier auf das stattgefundene Abstimmungsgespräch am 20.12.2016 mit Land und Kreis, wonach die verbindliche Planung für ein Ferienhausgebiet möglichst als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden sollte.

3.2 Straßenanbindung und Ver- und Entsorgung

Straßenanbindung

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

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

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

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

Der Gemeinde liegt ein Leitungsumverlegungsplan des „ZVO Entwässerung“ vom Juni 2017 vor, nachdem eine Entwässerungsleitung das dargestellte Sondergebiet mittig durchkreuzt. Die Gemeinde strebt hier eine Anpassung an. Die betroffenen Leitungen sollen letztendlich - unter Berücksichtigung der Anschlusspunkte für den weiteren Verlauf - in den ausgewiesenen öffentlichen Straßen- und Fußwegeraum verlegt werden.

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

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

4. Grünordnung

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

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

5. Hochwasserschutz

Gem. vorliegender Stellungnahme des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark u. Meeresschutz S-H liegt das Plangebiet außerhalb eines Hochwasserrisikogebietes. Angesichts dessen, dass eine Hochwassergefährdung / Überflutung für das Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann und in Anbetracht eines besseren Hochwasserschutzes wird die parallele Bebauungsplan-Änderung dennoch hochwasserschützende Bestimmungen enthalten.

Darüber hinaus wird jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung gefährdeter Bewohner und Gäste durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt bleiben. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern soll entsprechende Berücksichtigung finden.

6. Umweltbelange

Artenschutz

Es sind Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei handelt es sich um Vermeidungsmaßnahmen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und beim Vollzug der Planung zu berücksichtigen sind. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig. Das Gleiche gilt für nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

Obstbaumwiese

Ein Teil einer ehemals geplanten Obstbaumwiese im Plangebiet der 8. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 (hier: 0,4 ha von 0,7 ha im Bereich Strandstraße / Am Kai) wird aufgrund der o. g. Änderungsplanung künftig nicht mehr umzusetzen sein. Dafür wird eine adäquate Obstbaumwiese zwecks Ausgleich im Plangeltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Die Zuordnung erfolgt per Festsetzung in dem verbindlichen B-Plan. Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde, so dass hier von einer „abgesicherten“ Maßnahme und Pflege auszugehen ist.

Die verbleibende Obstbaumwiesen-Fläche soll von der Gemeinde als Ökopool-Fläche oder - nach Erteilung einer entsprechenden Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde - auch als Ökokonto für anderweitige Eingriffskompensationen genutzt werden.

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

Orts- und Landschaftsbild

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

Flächenverbrauch/-ausdehnung

Eine Verknappung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen erfolgt nicht.

Klima

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

Altlasten und Altablagerungen

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

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

7. Hinweise

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

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

7.3. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Gemeinde Großenbrode

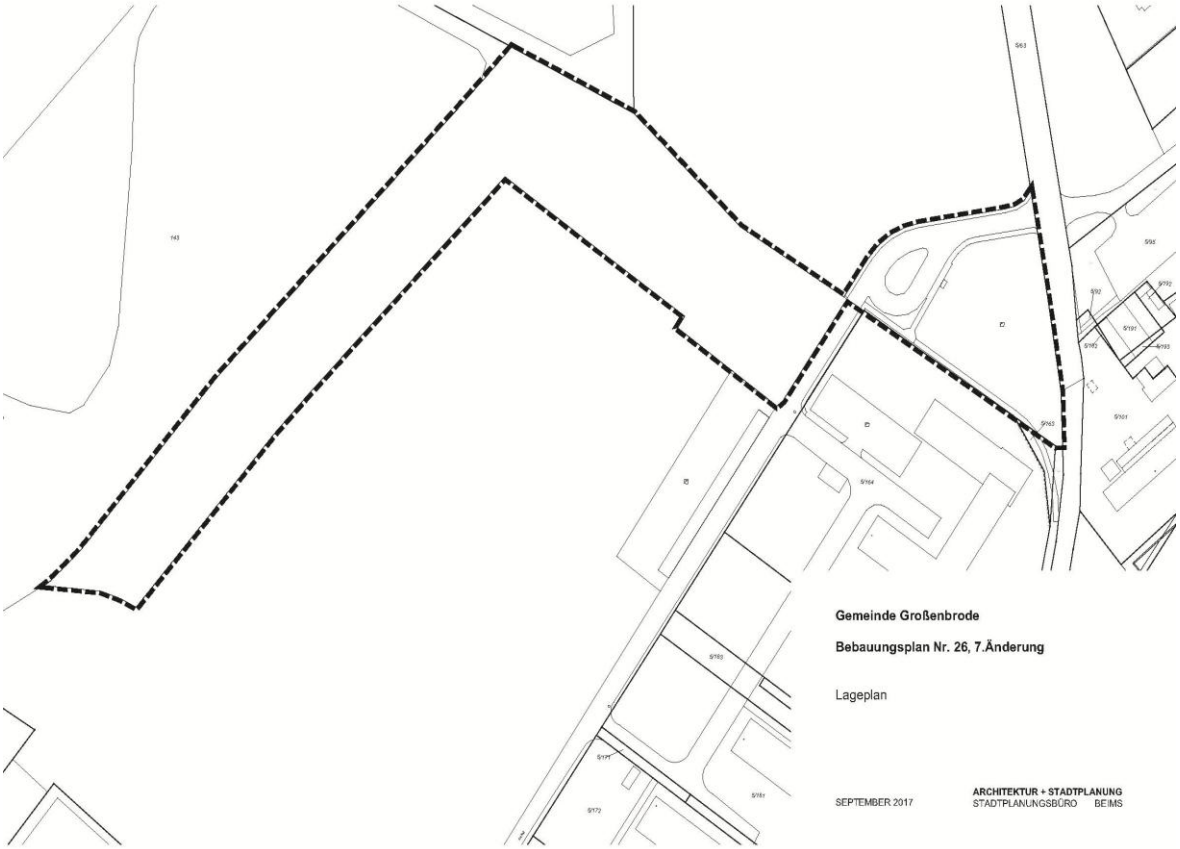
UMWELTBERICHT

gemäß § 2 a (2) BauGB zur

13. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Gebiet
„Ehemalige Marineküstendienstschule Großenbrode Kai“

Fassung vom September 2017



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

INHALT

1. EINLEITUNG 3
1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER F-PLANÄNDERUNG 3
1.1.1 Geltungsbereich und Ziele der F-Planänderung 3
1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG 3
1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen 3
1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen 4
1.2.3 Berücksichtigung der Umweltschutzziele 5

2. BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND BEWERTUNG DER GEPLANTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 6
2.1 SCHUTZGUT MENSCH 6
2.1.1 Wohnen und Erholen 6
2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 6
2.1.3 Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG) 7
2.1.4 Schutzgut Boden 7
2.1.5 Schutzgut Wasser 8
2.1.6 Schutzgut Luft und Klima 8
2.1.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild 9
2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 9
2.1.9 Wechselwirkungen 9
2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 10
2.3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN 10
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 10
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich 11
2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 11

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 12
3.1 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN 12
3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG 12
3.3 ZUSAMMENFASSUNG 12
3.3.1 Inhalt und Ziele der F-Planänderung 12
3.3.2 Bestehende Situation 12
3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes 13
3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 13

1. EINLEITUNG

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

1.1.1 Geltungsbereich und Ziele der F-Planänderung

Der Plangeltungsbereich der 13. F-Planänderung liegt im Bereich der ehemaligen Marineküstendienstschule im südlichen Ortsteil von Großenbrode. In Folge der zivilen Umnutzung der ehemaligen Marineküstendienstschule haben sich in diesem Gebiet eine Vielzahl von touristischen und hafenbezogenen Nutzungen etabliert, die weiter entwickelt werden sollen.

Die F-Planänderung beinhaltet folgende Planungsziele:

- Darstellung eines Sondergebietes -Gebiete für den gewerblichen Tourismus (ca. 0,3 ha)
- Anpassung und Ausweisung von Grünflächen nordwestlich der Straße „Am Kai“
- Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Ausgleich (hier: Obstbaumwiese und extensiv gepflegte Wiese: 10.100 m²)

Zusammen ergibt sich eine Fläche von ca. 1,8 ha für die 13. F-Planänderung.

1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

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

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

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

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

§1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Sicherung / Wiederherstellung der Bodenfunktionen
„Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. [...] Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen

seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

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

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

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

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

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

1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen

Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung der 13. Änderung des F-Plans erfolgt auch die 7. Änderung des Bebauungsplans.

Landschaftsplan

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

1.2.3 Berücksichtigung der Umweltschutzziele

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

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

2. BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND BEWERTUNG DER GEPLANTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 SCHUTZGUT MENSCH

2.1.1 Wohnen und Erholen

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

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

2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Ackerflächen

Im Planungsgebiet sind Ackerflächen nicht vorhanden.

Grünland

Der Großteil des unbebauten Planungsgebietes umfasst Grünland- bzw. Wiesenflächen, die überwiegend erhalten bleiben.

Gras- und Staudenflur

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

Gehölzstrukturen, Bäume

Die in der F-Planänderung dargestellten Grünflächen beinhalten Wiesenflächen und vor allem Gehölzflächen mit einem vergleichsweise differenzierten, reich strukturierten Baum- und Strauchbestand u.a. aus groß gewachsenen hohen Pappeln sowie Schlehen, Weißdorn, Brombeergebüsch (Südostseite), vereinzelt u.a. auch (Baum)weiden, Birne, Apfel, Kirsche, Ahorn, Sanddorn, Birke, Kastanie. In den Sondergebieten stehen einzelne Großbäume sowie, entlang der Straße „Am Kai“, eine Baumreihe mit „Kopfbäumen“. Innerhalb des Sondergebietes muss eine Eiche gefällt werden. Dieser Baum noch relativ junge Baum ist ohnehin abgängig und nicht erhaltenswert.

Gewässer

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

Vegetationsfreie und vegetationsarme Flächen

Die Fläche des geplanten Sondergebietes stellt sich derzeit als öffentlicher, ungegliederter Parkplatz dar, der mit Schotterbelag provisorisch befestigt ist. Als vegetationsfreie Fläche liegt ein Teilstück der Straße „Am Kai“ innerhalb des Plangeltungsbereiches.

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

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

2.1.3 Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG)

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

Die Artenschutzrechtliche Stellungnahme beinhaltet die Betrachtung der möglichen Auswirkungen der 13. F-Planänderung und der 7. Änderung des B-Plans Nr. 26 auf die Belange des Artenschutzes. Neben der Ermittlung der relevanten, näher zu betrachtenden Arten gilt es, im Rahmen einer vorgezogenen Konfliktanalyse mögliche Beeinträchtigungen der europarechtlich geschützten Arten zu prognostizieren und zu bewerten sowie zu prüfen, ob für die relevanten Arten Zugriffsverbote im Sinne des § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden könnten. In der artbezogenen Wirkungsprognose werden die projektspezifischen Wirkfaktoren (hier: insbes. der anlagebedingte Lebensraumverlust) den artspezifischen Empfindlichkeitsprofilen gegenübergestellt und geprüft, welche der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die relevanten Arten ggf. zutreffen bzw. zu erwarten sind.

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

- Brutvögel
- Fledermäuse.

Als Ergebnis werden Maßnahmen zur Brutzeitenregelung für Fledermäuse / Brutvögel sowie zur Vermeidung der Beleuchtung von Fledermauslebensräumen im Gutachten festgelegt.

Unter diesen Voraussetzungen stehen der Planung im Rahmen der Aufstellung der 13. Änderung des B-Plans 7. Änderung des B-Plans Nr. 26 der Gemeinde Großenbrode aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

2.1.4 Schutzgut Boden

Boden und Hydrogeologie

Hierzu liegen keine Angaben vor.

Geomorphologie

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

Eingriffe und Beeinträchtigungen

Das Schutzgut Boden ist betroffen durch folgende unvermeidbare Eingriffe:

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

Dauerhafte Eingriffe durch Überbauung werden vornehmlich durch den Neubau von Gebäuden, Straßenverkehrsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr auf vorher unversiegelten Flächen, meist Grünlandflächen, verursacht. Die Überbauung hat den Verlust belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen zur Folge. Hinzu kommen temporäre Verdichtungen und Aushubmaßnahmen während der Bauzeit, u.a. für Leitungsverlegungen und Grabenbau, sowie die Zerstörung gewachsener Bodenschichten und die damit verbundenen Veränderungen des Porenvolumens.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im terrestrischen Umfeld sind keine Gewässer innerhalb des Planungsgebietes vorhanden.

Eingriffe und Beeinträchtigungen

Das Schutzgut Wasser ist betroffen durch folgende unvermeidbare Eingriffe:

- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes

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

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

2.1.6 Schutzgut Luft und Klima

Veränderungen der lufthygienischen Situation sind im Bereich der Sondergebiete zu erwarten.

Die zu überbauenden Flächen können ihre klimatische Schutz- und Regenerationsfunktion für die Luftreinhaltung und den Temperaturausgleich nicht mehr wahrnehmen. Bei versiegelten Flächen kommt es zu stärkeren Aufheizungen und größerer Wärmeabstrahlung als bei begrünten Flächen, so dass sich die nächtliche Abkühlung verringert, woraus wiederum größere Temperaturmaxima resultieren.

Die zu erwartenden Mehrbelastungen werden im Bereich des Sondergebietes zumindest randlich abgemildert. Zudem ist anzunehmen, dass Ausstrahlungen vom Baugebiet in die naturnahen Umgebungsflächen kleinräumig begrenzt bleiben und sich allenfalls mikroklimatisch auswirken.

Die Gehölz- und Baumbestände im Gebiet bleiben erhalten, mit positiven Effekten für die lufthygienische Situation. Außerdem wirken die angrenzenden Gehölz- bzw. Waldflächen (z. T. direkt am Außenrand des Plangebietes) in das Plangebiet hinein und sind

daher begünstigend für die bioklimatische Ausgangssituation, die dort unverändert erhalten bleibt. Darüber hinaus ist hier die günstige Lage direkt an der Ostsee mit der vorhandenen sehr guten Durchlüftung zu erwähnen.

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

2.1.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

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

Aufgrund der Bebauung des Sondergebietes ändert sich das Erscheinungsbild auf dieser dreieckigen Fläche. Die damit verbundene Änderung beinhaltet die Möglichkeit, an dieser vergleichsweise exponierten Bebauung eine Art Lückenschließung zu realisieren, so dass sich die Neubauten gleichsam selbstverständlich in die vorhandene Situation einfügen. Dies kann besonders im Zusammenhang mit einer qualitätvollen Architektur und einer angemessenen Kubatur der Gebäude gelingen, die den städtebaulichen Kontext berücksichtigt und stärkt.

Insgesamt sind mit der Planänderung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Landschaftserleben verbunden.

Die prägenden Grünbereiche, die zu großen Teilen mit einem ausgedehnten linearen Strauch- und Laubbaumbestand bewachsen sind, bleiben erhalten. Die Baumkulisse wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus und stellt zudem eine attraktive und wirksame Gliederung des Raumes dar. Die Grünbereiche sollen künftig als Parkanlagen den touristischen Charakter des Plangebietes unterstreichen und das Freiflächenangebot erhöhen

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter, wie z.B. wertvolle Bauten oder archäologische Fundstätten, im Planungsgebiet oder seiner Umgebung bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

2.1.9 Wechselwirkungen

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

Es lassen sich folgende Wechselwirkungen und Wirkketten aufzeigen:

- Überbauung / Versiegelung / Abgrabungen
  → Verlust belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen
- Überbauung / Versiegelung
  → Vernichtung offener Bodenstrukturen
  → Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate

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

2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

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

Aufgabe jeglicher Nutzung

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

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

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Boden

- Teilversiegelung auf untergeordneten Verkehrsflächen
- Minimierung zusätzlicher Bodenversiegelung im Baubetrieb
- Wiederverwendung des abgetragenen Oberbodens

Schutzgut Wasser

- Rückhaltung bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Artenschutz: Maßnahmen zur Brutzeitenregelung für Fledermäuse / Brutvögel sowie zur Vermeidung der Beleuchtung von Fledermauslebensräumen
- Schutz und Erhalt des Gehölz- und Baumbestandes

Schutzgut Landschaftsbild

- Weitestgehender Erhalt der prägenden Grünbereiche, die zu großen Teilen mit einem ausgedehnten linearen Strauch- und Laubbaumbestand bewachsen sind.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Für Ausgleichsmaßnahmen steht innerhalb des B-Plangebietes eine 10.100 m² große Fläche als Streuobstwiese (Fläche „O“) zur Verfügung, die mit Obstbäumen bepflanzt werden soll. Darüber hinaus soll eine ungegliederte Grasfläche, die regelmäßig gemäht wird, nunmehr als extensiv gepflegte Wiese entwickelt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen. Mit den o.a. Maßnahmen wird sowohl die Kompensation für die Eingriffe als auch die artenschutzrechtliche Kompensation vollständig erbracht. Zudem ist ein deutlicher Überhang zu erwarten, den die Gemeinde Großenbrode für die Anlage eines Ökokontos nutzen wird.

2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

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

- Die Fläche der 7. B-Planänderung schließt sich unmittelbar an vorhandene SO-Gebiete an.
- Der Standort verfügt über optimale Anschlüsse an das örtliche, regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz
- Das Umfeld des Plangebietes ist bereits durch andere oder ähnliche touristische Nutzungen geprägt.

Daher wird ausschließlich der geplante Standort zur Realisierung des Vorhabens bevorzugt. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen die Zielsetzungen der 13. F-Planänderung erfüllt werden könnten, bestehen nicht.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

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

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

3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

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

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

3.3 ZUSAMMENFASSUNG

3.3.1 Inhalt und Ziele der F-Planänderung

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

3.3.2 Bestehende Situation

Lage im Raum

Das Gebiet der 13. F-Planänderung umfasst rund 1,8 ha und liegt am Südrand des Gemeindegebietes nahe des Ostseestrandes.

Landschaftsbild

Prägend sind lineare Gehölzelemente und eine Baumreihe, die teilweise verloren geht. Die markante Gehölzkulisse als „grüner Rücken“ bleibt bestehen. Darüber hinaus wird die Bestandssituation anhand der vorhandene Bebauung der ehemaligen Marineküstendienstschule bestimmt sowie durch das vergleichsweise kleinteilige Mosaik aus befestigten und unbefestigten Flächen.

Pflanzen- und Tierlebensräume

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

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

Natürliche Grundlagen (Boden, Wasser, Klima)

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

3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes

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

3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidung und Verringerung

Es sind folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Minimierung der Bodenversiegelungen (Teilversiegelung im Bereich der Stellplätze)
- Rückhaltung des Regenwassers und, soweit möglich, Versickerung vor Ort
- Schutz und Erhalt des Gehölz- und Baumbestandes
- Artenschutz: Maßnahmen zur Brutzeitenregelung für Fledermäuse / Brutvögel sowie zur Vermeidung der Beleuchtung von Fledermauslebensräumen

Ausgleich der Eingriffe

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt stehen Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang innerhalb des Geltungsbereiches der 13. F-Planänderung zur Verfügung und werden im Rahmen der 7. Änderung des B-Planes Nr. 26 weiter präzisiert und planungsrechtlich bestimmt.

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

Großenbrode, 18.12.2018

gez. Reise
(Bürgermeister)