Begründung

zur Aufstellung der

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet
"Rethsollskamp / Großenbroderfähre"

der Gemeinde Großenbrode

Entwurf Juli 2007

Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Dörnen GmbH
Oldenburg i.H.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 2a des Baugesetzbuches

Inhalt

1.0 Grundlagen
1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser
1.2 Plangebiet
1.3 Planungserfordernis
1.4 Ziel und Zweck der Planung

2.0 Erläuterung der Planung
2.1 Entwicklung aus der überörtlichen und örtlichen Planung
2.2 Darlegung der städtebaulichen Planung
2.2.1 Bauliche Nutzung
2.2.2 Verkehr
2.2.3 Ver- und Entsorgung
2.3 Darlegung der Landschaftsverträglichkeit und -planung
2.3.1 FFH-Verträglichkeit
2.3.2 Landschaftsplanerische Stellungnahme

3.0 Hochwasserschutz

4.0 Nachrichtliche Übernahme

5.0 Hinweise

6.0 Umweltbericht
6.1 Einleitung
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
6.3 Prognose
6.4 Zusätzliche Angaben

7.0 Abwägungsergebnis

1.0 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenbrode ist am 26.10.2000 genehmigt worden. Die Erfüllung von Maßgaben für einen Bereich, der nicht den Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst, ist am 13.09.2001 bestätigt worden.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Großenbrode hat in seiner Sitzung am 28.01.2003 beschlossen, die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Die Flächennutzungsplan-Änderung ist bis zum 20. Juli 2006 nicht abgeschlossen worden. Damit sind aufgrund der zwischenzeitlichen Änderung des BauGB nunmehr eine Verfahrensneuauflage und die Erstellung eines Umweltberichtes auf der Basis einer Umweltprüfung erforderlich. Die mit Schreiben der Gemeinde vom 04.01.2005 bereits durchgeführte Beteilung der Träger öffentlicher Belange muss nunmehr auf der Basis des § 4 (1) und (2) BauGB neu durchgeführt werden.

Der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. Sept. 2004 und
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum abschließenden Beschluss jeweils gültigen Fassung.

Als Kartengrundlage ist ein von der Gemeinde zur Verfügung gestellter Bestandsplan im Maßstab 1:1000, verkleinert auf den Maßstab 1:2000, verwendet worden.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Baum Ewers Dörnen GmbH, Oldenburg i. H. beauftragt.

Die Landschaftsplanerische Stellungnahme sowie die FFH-Verträglichkeitsstudie sind von dem Landschaftsarchitekturbüro Brien Wessels Werning GmbH in Lübeck verfasst worden.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im nördlichen Gemeindegebiet, am Küstenabschnitt des Fehmarnsundes, östlich des Sportboothafens Großenbroderfähre. Es umfasst eine Flächengröße von rd. 0,7 ha.
Der Plangeltungsbereich ist in der Planzeichnung mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie dargestellt. Im Norden grenzt der Plangeltungsbereich unmittelbar an die Stadtgrenze der Stadt Fehmarn an.

Das südliche Plangebiet besteht aus einer rd. 35 m breiten, baustrukturellen Lücke, die zum überwiegenden Teil als Ackerfläche genutzt wird. Der nördliche Teil dieser Lücke besteht aus einer rd. 20 m tiefen, aufgeschütteten Fläche, die einer sonstigen Sukzessionsfläche nahe kommt. Sie wurde bis dato aus Gründen des gesamtgestalterischen Eindrucks der Siedlung in Abständen gemäht. Auf Grund der geringen Flächengröße von unter 1.000 qm ist diese Fläche nicht als geschütztes Biotop zu bewerten.

Nördlich des o. g. Gebietsabschnitts grenzt ein örtlicher Haupterschließungsweg sowie ein sonstiger Deich an. Vor diesem Deich befindet sich ein Gehölzsaum.

1.3 Planungserfordernis

An die Gemeinde Großenbrode ist das Vorhaben herangetragen worden, in dem Gebiet „Rethsollskamp“ in Großenbroderfähre eine derzeit unbebaute Fläche zwischen den vorhandenen Wochenendhausstrukturen mit Ferienhäusern zu bebauen. Ausgangslage ist ein offenkundig gewordener Bedarf an vermietbaren Ferienhäusern mit direkt-örtlichem Bezug zum vorhandenen Sportboothafen. Die Konstellation von Ferienhäusern und nahe gelegenem Hafen ermöglicht ein kombiniertes, touristisches Angebot für die Zielgruppen „Familien und Wassersportler“, welches die Hauptzielgruppen in Großenbrode sind. Die vorhandenen Wochenendhäuser stehen für dieses Angebot nicht zur Verfügung. Es ist daher eine Flächennutzungsplan-Änderung erforderlich, um gezielt für den Bereich Großenbroderfähre die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen.

1. 4 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Großenbrode beabsichtigt die Darstellung eines Sondergebietes, das der Erholung dient –Ferienhausgebiet-.
Zweck der Planung ist die Ergänzung und Differenzierung des Angebotes in Großenbroderfähre.

2.0 Erläuterung der Planung

2.1 Entwicklung aus der überörtlichen und örtlichen Planung

Gem. dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein liegt das Gemeindegebiet von Großenbrode in einem strukturschwachen ländlichen Raum und in einem Ordnungsraum für Fremdenverkehr und Erholung. In den strukturschwachen ländlichen Räumen sollen insbesondere die vorhandenen Entwicklungspotenziale mobilisiert werden. Aufgrund der bereits erreichten Konzentration fremdenverkehrlicher Infrastruktur, der Nutzungsansprüche durch Erholung suchende und der damit verbundenen hohen Belastung der Landschaft sollen sich in den Fremdenverkehrsordnungsräumen Fremdenverkehr und Erholung nur noch zurückhaltend ausweisen. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie Saisonverlängerung haben hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes für Fremdenverkehr und Erholung. Zudem sollen sich Gebiete, die der Erholung dienen, nicht bandartig an der Küste entlang ziehen, sondern in die Tiefe gestaffelt werden. Sie sollen das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigen.

Der Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum II / Stand 2002 bestätigt die Aussagen des Landesraumordnungsplans.

Darüber hinaus erlangt die Gemeinde Großenbrode im Rahmen der Truppenreduzierung der Bundeswehr und der damit verbundenen Schließung von entsprechenden Einrichtungen einen besonderen, entwicklungsorientierten Status.

Der Entwurf des Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum II / Stand 2001 weist in dem Bereich Großenbroderfähre folgendes aus:

Karte 1
- Europäisches Vogelschutzgebiet für die Wasserflächen vor dem Plangebiet
- Gebiet mit besonderer Eignung / Schwerpunktbereich zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems, welches teilweise die Voraussetzungen als Naturschutzgebiet erfüllt, im Bereich der Sundbucht zwischen dem Hafen Großenbroderfähre und dem Brückendamm der Fehmarnsundbrücke

Karte 2
- strukturreiche Kulturlandschaft südlich des Wochenendhausgebietes, welches die Voraussetzungen als Landschaftsschutzgebiet erfüllt
- Standort eines Sportboothafens

Die Entwicklung der gemeindlichen Planung aus der überörtlichen Planung wird zunächst aufgrund der Geringfügigkeit des Vorhabens als unproblematisch angesehen. Überschlägig ermittelt können bei Grundstücksgrößen, die im vergleichbaren Rahmen mit den benachbarten Grundstücken liegen, höchstens 6 Gebäude errichtet werden.
Das Vorhaben stellt zudem eine strukturverbessernde Maßnahme im Zusammenhang mit dem vorhandenen Sportboothafen dar.
Die geplante bauliche Entwicklung fügt sich auch in die umgebenden, baulichen Strukturen ein, bzw. schließt sich diesen Strukturen an und kollidiert deswegen nicht mit den Natur- und Landschaftsräumen im Umfeld. Die Lage hinter dem Deich und eines vor dem Deich vorhandenen Gehölzsaumes minimiert die Landschaftsbild-beeinträchtigung aus Richtung des Strandes und dem Fehmarnsund. Die bisher nicht bebaute „Lücke“ dient nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde der gewässernahen Erholung des Betrachters dieses Landschaftsraumes, in dem die vorhandene bebaute Struktur durch eine unbebaute Fläche unterbrochen ist. Ein Teil des Areals soll deshalb von einer Bebauung mit Gebäuden unberührt bleiben (Sukzessionsfläche). Dadurch bleibt weiterhin eine Zäsur bestehen, die die ansonsten gradlinige, wegeparallele Bebauung gestalterisch unterbricht. Dem Vermeidungsgebot für Beeinträchtigungen wird somit ebenfalls Rechnung getragen.

Das Plangebiet war vor Inkrafttreten der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche –Wochenendhausgebiet- dargestellt. Der genehmigte Flächen-nutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Abschirmungsgrün- dar. Zur Zeit der Neuaufstellung war ein auf den Hafen bezogener Bedarf an Ferienhäusern nicht absehbar.

Im gültigen Landschaftsplan der Gemeinde Großenbrode ist die Fläche als Sondergebiet –Wochenendhausgebiet- dargestellt. Natur- und Landschaft bezogene Qualitäten sind der Fläche nicht zugeordnet. Lediglich eine Feldgehölz-Eingrünung am südlichen Siedlungsrand wird als langfristige Entwicklung empfohlen.

Die Planung des Ferienhausgebietes ist mit der vorhandenen und geplanten Gemeindestruktur in Großenbrode vereinbar, da die kleinteilige Entwicklungs-möglichkeit als örtlich begrenzte Ergänzung und Differenzierung des Angebotes in Großenbroderfähre mit seinem Sportboothafen zu bewerten ist.

2.2 Darlegung der städtebaulichen Planung

2.2.1 Bauliche Nutzung

Das Plangebiet soll im südlichen Bereich mit Ferienhäusern bebaut werden. Nach der BauNVO sind in Ferienhausgebieten Ferienhäuser zulässig, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Ferienhäusern als Dauerwohnsitz unzulässig ist. In einem Ferienhausgebiet sind nur solche Häuser/Wohnungen zulässig, die baurechtlich nicht ganzjährig bewohnt werden dürfen oder sich aufgrund ihrer Bauweise nicht zum ganzjährigen Bewohnen eignen. Ferienhausnutzung und Dauerwohnnutzung schließen sich aus.
Die Errichtung eines Ferienhauses ist zudem baugenehmigungspflichtig, wenn die Errichtung auf der Grundlage des FNP beantragt werden soll. Deshalb muss sowohl das Gebäude selbst, seine Stellung auf dem Grundstück, als auch das Grundstück den gesetzlichen Vorgaben entsprechen, die für Ferienhäuser gelten.
Der Sportboothafenbetreiber, als potenzieller Anbieter der Ferienhäuser, wird die Vermietung über seinen Sportboothafenbetrieb vornehmen können.
Die Gemeinde wird sicherstellen, dass die Häuser den Status eines Ferienhauses haben, also nicht den Erstwohnsitz der Bewohner darstellen.

Gem. der BauNVO ist für Ferienhausgebiete eine Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

Nach den Informationen aus dem Geologischen Landesarchiv können vordringlich im südlichen Plangebiet Geschiebemergel mit Tarrasanteilen auftreten. Diese Baugrundeinheit ist auf Grund ihrer geotechnischen Eigenschaften als problematisch einzustufen.

2.2.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über einen örtlichen Haupterschließungsweg an das örtliche Straßennetz zwischen Großenbrode und Großenbroderfähre angebunden. Die vorhandenen Straßen und Wege sind für den geringfügig auftretenden Mehrverkehr sowie für Entsorgungs- und Notdienste ausreichend dimensioniert.

Der auftretende Mehrverkehr ist als zumutbar zu betrachten. Zum einen ist der An-/Abreiseverkehr von Urlaubsgästen als geringfügig zu bewerten, da die Zielgruppe auf Bootsgäste ausgerichtet sein soll, zum anderen erhöht sich der Verkehr an Müllabfuhrtagen nicht, da die Abfuhrzeiten auf den gesamten Siedlungsbereich ausgerichtet sind. Die Abfuhr aus den abflusslosen Sammelgruben stellt ein nicht dauerhaftes, kurzzeitlich begrenztes Ereignis dar.

Grundsätzlich ist die verkehrliche Erschließungsanbindung ausreichend dimensioniert. Der vorhandene Weg ist für die Aufnahme des Verkehrs in Bezug auf die vorhandene Wochenendhausnutzung und die geplante Ferienhausnutzung geeignet bzw. ausbaufähig, falls erforderlich.

Der o. g. Haupterschließungsweg ist auch als Wander- und Fahrradweg benutzbar.

Er soll gem. Landschaftsplan als Wanderweg küstenparallel, in östliche Richtung weitergeführt werden.

Die gebietsinterne Erschließung wird über einen Stichweg erfolgen. Beim Bau dieses Weges wird darauf zu achten sein, dass eine ausreichende Wendemöglichkeit sowie eine ausreichende Befahrbarkeit für Entsorgungs- und Notdienstfahrzeuge gewährleistet sein wird.
Der Weg wird die dem Baugebiet vorgelagerte Sukzessionsfläche durchqueren. Von daher ist die Flächeninanspruchnahme und der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten bzw und auf das erforderliche Maß zu beschränken.
Der Bedarf an öffentlichen und privaten Parkplätzen kann örtlich umgesetzt werden.

2.2.3 Ver- und Entsorgung

Der Zweckverband Ostholstein (ZVO) beabsichtigt einen Teil seiner in Rethsollskamp befindlichen aber nicht in Betrieb genommenen Wasserleitungen in Betrieb zu nehmen. Somit ist die Trinkwasserversorgung und die Bereitstellung von Löschwasser von 48 m^3/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet. Dieses teilte der ZVO der Gemeinde mit Schreiben vom 12.10.2006 mit.
Wenn erforderlich, sind für die Löschwasserversorgung zusätzliche Hydranten zu installieren.

Eine Versorgung mit Gas, Elt. und Kommunikationsangeboten ist möglich.

Für das Baugebiet ist eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen. Ein Anschluss des Gebietes „Rethsollskamp“ an die zentrale Schmutzwasserentsorgung ist aus Sicht der Gemeinde und der Betroffenen wirtschaftlich nicht tragbar. Die Abwasserentsorgung muss gem. der Stellungnahme der Wasserbehörde des Kreises vom 22.01.2007 über abflusslose Sammelgruben erfolgen. Das Abfahren des gesammelten Abwassers obliegt dem Zweckverband Ostholstein. Diesem ist das Abwasser entsprechend seiner Satzung zu überlassen.
Die Sammelgruben sind ausreichend auftriebssicher herzustellen. Dieses gilt auch für den Leerzustand.

Das Oberflächenwasser, das im Plangebiet anfallen wird, kann als gering verschmutzt angesehen werden. Es kann über einen vorhandenen Privatgraben mit Zulauf zu einem Vorfluter abgeführt werden. Dieser Graben wird derzeit auch für die Beseitigung des Oberflächenwassers des bereits bebauten Gebietes genutzt. Das Oberflächen-/ Dachflächenwasser kann auch vor Ort versickern oder als Brauchwasser gesammelt bzw. genutzt werden. Eine Versickerung gering verschmutzten Oberflächenwassers beeinträchtigt in der Regel nicht das Wohl der Allgemeinheit. Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind durch den Vorhabenträger einzuholen.
Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass eine Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgen kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Nachbarschaft nicht durch die geplanten Vorhaben beeinträchtigt werden darf.

Die Müllbeseitigung erfolgt über die vorhandene Abfuhrregelung des Zweckverbandes Ostholstein in diesem bereits bebauten Ortsbereich.

Grundsätzlich gelten hinsichtlich der Ver- und Entsorgung die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe und die

einschlägigen technischen Vorschriften und Regelwerke. Erforderliche Anträge sind durch den Vorhabenträger zu stellen.

2.3 Darlegung der Landschaftsverträglichkeit und -planung

2.3.1 FFH-Verträglichkeit

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des EU-Vogelschutzgebietes „Ostbucht des Fehmarnsundes“ und des FFH-Vorschlagsgebietes „Großenbroder Küste“. Daher hat die Gemeinde Großenbrode eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchführen lassen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Planung mit den Erhaltungszielen für die o. g. Gebiete verträglich ist (siehe FFH-Verträglichkeitsstudie des Landschaftsarchitekturbüros Brien-Wessels-Werning vom 26.01.2004).

2.3.2 Landschaftsplanerische Stellungnahme

In der Planzeichnung ist ein Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Detaillierte Maßnahmen im Zusammenhang mit dieser Flächen sowie weiterführende landschaftspflegerische Maßnahmen sind in einer landschaftsplanerischen Stellungnahme des Landschaftsarchitekturbüros Brien-Wessels-Werning beschrieben.

Im Vordeichbereich befindet sich ein erhaltenswerter Gehölzsaum. Er liegt in dem seeseitigen Schutzstreifen des sonstigen Deiches, der gem. dem LWG 10,00 m beträgt. Der Gehölzsaum soll zunächst erhalten bleiben, da er einen für störempfindliche Wasservögel wichtigen Sichtschutz darstellt und für die FFH-Verträglichkeit (hier: Vogelschutz) von Bedeutung ist. Im Rahmen der Deich-unterhaltung wird seitens der Gemeinde darauf geachtet, dass Beeinträchtigungen oder gar Schädigungen des Deiches durch den Bewuchs ausbleiben. Sollte sich der Schutzstatus des Deiches aufgrund von negativen Einflüssen durch den Bewuchs nicht aufrechterhalten lassen, so wird im gegebenen Fall eine Entscheidung zur Entfernung des Gehölzsaumes herbeizuführen sein. Diese Entscheidung wird mit den zuständigen, überörtlichen Behörden abgestimmt.
In der Planzeichnung ist der Streifen als Grünfläche (hier: sonstiger Deich mit Deichschutzstreifen) dargestellt.

Die Planung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die Eingriffe sind auszugleichen.

3.0 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee. Durch die Kennzeichnung des überschwemmungsgefährdeten Gebietes in der Bau-leitplanung ist für die betroffene Fläche eine Zweckbindung für den Hochwasser-schutz definiert. Bauliche Maßnahmen und anderweitige Grundstücksnutzungen sind hierauf grundsätzlich abzustellen.

Das Ing.-Büro Wald u. Kunath, Stockelsdorf, dass das Küsten- und Hochwasser-konzept der Gemeinde Großenbrode erarbeitet hat, hat zum Thema “Hochwasser-schutz” folgende Stellungnahme abgegeben:

“Sämtliche Bebauung befindet sich in niedriger als NN + 3,00 m gelegenen Gebieten. Der Schutz vor Hochwasser wird durch einen Deich erreicht, der die uferparallele Bebauung einschließlich der Stichstraßen umfasst, nicht aber die Häuser an der Straße und am Hafen.
Geplant ist die städtebauliche Entwicklung der unbebauten Fläche zwischen den vorhandenen Stichwegen. Die Geländeoberfläche liegt dort um NN + 2,00 m und gilt damit zunächst als hochwassergefährdet, befindet sich aber im Schutz des Deiches. Die Kronenhöhe des als sonstiger Deich in der Baulast der Gemeinde Großenbrode befindlichen Deiches ist durch das AlR Kiel etwa im Jahr 2000 eingemessen worden. In der südlichen und östlichen Landanbindung beträgt diese NN + 2,40 m, im zentralen Teil etwa NN + 2,80 m.
Unter Einbeziehung der sonstigen relevanten topografischen Bedingungen ist für die maßgeblichen Einwirkungen festgestellt worden, dass der vorhandene Deich die Bemessungshochwasser kehren kann, die maximal einem 80-jährlichen Ereignis mit einem Scheitelwasserstand von NN + 2,20 m im Jahr 2050 entsprechen. Mit Wellenüberlauf und Schäden am Deich ist dabei insbesondere im östlichen Deichabschnitt zu rechnen. Bei größeren Ereignissen (250-jährliches und 1872–Ereignis) versagt der Deich.
Die Gemeinde Großenbrode hat als Bemessungsereignis für sämtliche vorhandenen und auf der Basis des Küstensicherungs- und Hochwasserschutzkonzeptes zu verbessernden und zu planenden Hochwasserschutzanlagen das für das Jahr 2050 hochgerechnete 80-jährliche Hochwasserereignis beschlossen. Damit ist im hier für die städtebauliche Entwicklung vorgesehenen Gebiet bereits jetzt ein theoretisches Schutzniveau vorhanden, dass für andere Teile des Gemeindegebietes erst noch angestrebt wird.
Voraussetzung für den Fortbestand dieses Schutzniveaus ist eine ständige Kontrolle, Pflege, Wartung und Instandsetzung der Küstenschutzanlage einschließlich ihres Schutzes und dem ihres Vorlandes vor Erosion und sonstigen schädlichen Eingriffen.”

Da das Plangebiet unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,30 m liegt, kann es bei extremen Hochwasserereignissen überflutet werden. Deshalb ist für die Gebäude sowie für Menschen ein Gefährdungspotenzial durch Überflutung, Sedimentabtrag/-austrag und Wellenschlag gegeben. Insofern sind bei der baulichen Umsetzung der Planung entsprechende Sicherungs- und Gründungsmaßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen, die bspw. die Standsicherheit der Gebäude gewährleisten und eine Unterspülung verhindern. Zu denken ist hier insbesondere an eine erosionssichere Gründung, an eine hochwasser- und wellenschlagsichere Gebäudestatik, sowie an eine Sicherung vor Überflutung von Anlagen und Einrichtungen, die ein wassergefährdendes Potenzial aufweisen. Konkrete Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu definieren und nachzuweisen.
Auch die seitens der Gemeinde durchgeführten und auf Gefährdungsbereiche ausgerichteten Hochwasserwarnmeldungen bei Sturmflutgefahr sind weiterhin von höchster Wichtigkeit.
Ein Restrisiko ist dennoch nicht auszuschließen; es ist jedoch als sehr gering einzuschätzen.

4.0 Nachrichtliche Übernahme

Bei der Planung ist der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen nach LNatSchG zu berücksichtigen. Rund die Hälfte des südlichen Plangebiets ist davon betroffen, wobei die am Weg liegende, geplante Sukzessionsfläche eine Teilfläche ohne Bebauung darstellen wird. Für die verbleibende Teilfläche ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Voraussichtlich gilt dieses für 2 Ferienhausgrundstücke.
Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 14.02.2005 mitgeteilt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der in die Planung eingestellten Sukzessionsfläche ein Antrag auf Ausnahme gem. LNatSchG Aussicht auf Erfolg hätte.

5.0 Hinweise

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.
Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchte Flächen sichtbar sein.

6.0 Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Angaben über den Standort und Art und Umfang der Planung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Gemeindegebiet, am Küstenabschnitt des Fehmarnsundes, östlich des Sportboothafens Großenbroderfähre. Es umfasst eine Flächengröße von rd. 0,7 ha.

Die Gemeinde Großenbrode beabsichtigt die Darstellung eines Sondergebietes, das der Erholung dient –Ferienhausgebiet-.
Zweck der Planung ist die Ergänzung und Differenzierung des Angebotes in Großenbroderfähre.
Überschlägig ermittelt können bei Grundstücksgrößen, die im vergleichbaren Rahmen mit den benachbarten Grundstücken liegen, höchstens 6 Gebäude errichtet werden.

Ein Teil des Areals soll von einer Bebauung mit Gebäuden unberührt bleiben (Sukzessionsfläche). Dadurch bleibt weiterhin eine Zäsur bestehen, die die ansonsten gradlinige, wegeparallele Bebauung gestalterisch unterbricht.

In der Planzeichnung ist zudem ein Streifen als Grünfläche (hier: sonstiger Deich mit Deichschutzstreifen) dargestellt.

Das Plangebiet ist über einen örtlichen Haupterschließungsweg an das örtliche Straßennetz zwischen Großenbrode und Großenbroderfähre angebunden.

Geprüfte Planvarianten

Ausgangslage für die Planung an diesem Standort ist ein offenkundig gewordener Bedarf an vermietbaren Ferienhäusern mit direkt-örtlichem Bezug zum vorhandenen Sportboothafen. Die Konstellation von Ferienhäusern und nahe gelegenem Hafen ermöglicht ein kombiniertes, touristisches Angebot für die Zielgruppen „Familien und Wassersportler“, welches die Hauptzielgruppen in Großenbrode sind. Die vorhandenen Wochenendhäuser stehen für dieses Angebot nicht zur Verfügung.

Andere Standorte kommen aufgrund der beabsichtigten „Verknüpfung“ mit dem vorhandenen Sportboothafen nicht in Frage.

6.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.
Die Flächennutzungsplan-Änderung schafft eine Grundlage für die Errichtung von baulichen Anlagen in siedlungsstrukturell bereits beeinflusster Lage. Die Bebauung der Fläche in unmittelbarem Anschluss an einen vorhandenen Bau- und Infrastruktur-bestand ist im Gegensatz zu einer Neuausweisung in völlig unerschlossenen Bereichen wesentlich flächenschonender.

Schädliche Bodenveränderungen sind aufgrund des geplanten Sondergebietes nicht zu erwarten. Ein wesentlicher Bodenaushub und damit Verlust von Boden ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung ebenfalls nicht zu erwarten.

Umweltschutzziele

Im gültigen Landschaftsplan der Gemeinde Großenbrode ist die Fläche als Sondergebiet –Wochenendhausgebiet- dargestellt. Natur- und Landschaft bezogene Qualitäten sind der Fläche nicht zugeordnet. Lediglich eine Feldgehölz-Eingrünung am südlichen Siedlungsrand wird als langfristige Entwicklung empfohlen.

Beim Wasserschutz spielt insbesondere der Schutz des Grundwassers eine Rolle. Da die vorgesehene Nutzung bereits auf in unmittelbarer Nachbarschaft bebauter Flächen realisierbar sein wird, wird der Grundwasserschutz unter den Bedingungen bereits vorhandener anthropogener Einflüsse bewertet.

Das Plangebiet liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee. Damit sind Ziele zu berücksichtigen, die zum einen die Stand- und Bausicherheit von Bauvorhaben und zum anderen auch die Nichtbeeinträchtigung etwaiger notwendig werdender Maßnahmen zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes gewährleisten.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des EU-Vogelschutzgebietes „Ostbucht des Fehmarnsundes“ und des FFH-Vorschlagsgebietes „Großenbroder Küste“. Daher hat die Gemeinde Großenbrode eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchführen lassen.

Die Planung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die Eingriffe sind auszugleichen. Die ausgearbeitete landschaftsplanerische Stellungnahme geht von einem grob ermittelten Ausgleichserfordernis von 781 qm aus.

6.2 Schutzgutweise Beschreibung von Bestand, Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Schutzgut Mensch

Aus Sicht des Schutzgutes –Mensch- ist der Hochwasserschutz bedeutsam, da das Plangebiet in einem in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee liegt.
Das Ing.-Büro Wald u. Kunath, Stockelsdorf, dass das Küsten- und Hochwasserkonzept der Gemeinde Großenbrode erarbeitet hat, hat zum Thema “Hochwasserschutz” eine Stellungnahme abgegeben. Darin wird folgendes dargelegt:
„Unter Einbeziehung der sonstigen relevanten topografischen Bedingungen ist für die maßgeblichen Einwirkungen festgestellt worden, dass der vorhandene Deich die Bemessungshochwasser kehren kann, die maximal einem 80-jährlichen Ereignis mit einem Scheitelwasserstand von NN + 2,20 m im Jahr 2050 entsprechen. Mit Wellenüberlauf und Schäden am Deich ist dabei insbesondere im östlichen Deichabschnitt zu rechnen. Bei größeren Ereignissen (250-jährliches und 1872–Ereignis) versagt der Deich.
Die Gemeinde Großenbrode hat als Bemessungsereignis für sämtliche vorhandenen und auf der Basis des Küstensicherungs- und Hochwasserschutzkonzeptes zu verbessernden und zu planenden Hochwasserschutzanlagen das für das Jahr 2050

hochgerechnete 80-jährliche Hochwasserereignis beschlossen. Damit ist im hier für die städtebauliche Entwicklung vorgesehenen Gebiet bereits jetzt ein theoretisches Schutzniveau vorhanden, dass für andere Teile des Gemeindegebietes erst noch angestrebt wird.
Voraussetzung für den Fortbestand dieses Schutzniveaus ist eine ständige Kontrolle, Pflege, Wartung und Instandsetzung der Küstenschutzanlage einschließlich ihres Schutzes und dem ihres Vorlandes vor Erosion und sonstigen schädlichen Eingriffen."

Da das Plangebiet unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,30 m liegt, kann es bei extremen Hochwasserereignissen überflutet werden. Deshalb ist für Menschen ein Gefährdungspotenzial gegeben. Insofern sind bei der baulichen Umsetzung der Planung entsprechende Sicherungs- und Gründungsmaßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen, die bspw. die Standsicherheit der Gebäude gewährleisten und eine Unterspülung verhindern.
Auch die seitens der Gemeinde durchgeführten und auf Gefährdungsbereiche ausgerichteten Hochwasserwarnmeldungen bei Sturmflutgefahr sind weiterhin von höchster Wichtigkeit.
Ein Restrisiko ist dennoch nicht auszuschließen; es ist jedoch als sehr gering einzuschätzen.

Schutzgut Luft und Klima

Im Plangebiet herrschen nur wenige kleinklimatisch wichtige Strukturen vor. Klimatische Beeinträchtigungen sind aufgrund der Nähe zur Ostsee zu vernachlässigen.

Die Gefahr von erheblichen Schadstoffeinträgen in die Luft besteht aufgrund der geplanten Strukturen nicht.

Schutzgut Boden

Hinweise auf vorhandene Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen wurden seitens der Fachbehörden nicht gegeben und sind der Gemeinde auch nicht bekannt.

Die Lückenfläche, die bebaut werden soll, wird überwiegend als Acker genutzt. Nach den Informationen aus dem Geologischen Landesarchiv können vordringlich im südlichen Plangebiet Geschiebemergel mit Tarrasanteilen auftreten.
Im nördlichen, höher gelegenen Bereich ist in einer Tiefe von ca. 20 m eine Sukzessionsfläche vorhanden, die bis auf einen notwendige Erschließungsweg auch baulich nicht berührt werden soll.

Überschlägig ermittelt ergibt sich eine Neuversiegelung von rd. 1.050 qm. Die Versiegelung führt zu einem Gesamtverlust des Bodens und seiner Funktionen für den Naturhaushalt. Daher ist insgesamt von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes –Boden- auszugehen.
Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung ist der Eingriff nicht vermeidbar. Minderungsmaßnahmen werden in der landschaftsplanerischen Stellungnahme dargelegt. An dieser Stelle wird darauf verwiesen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des EU-Vogelschutzgebietes „Ostbucht des Fehmarnsundes“ und des FFH-Vorschlagsgebietes „Großenbroder Küste“. Daher hat die Gemeinde Großenbrode eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchführen lassen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Planung mit den Erhaltungszielen für die o. g. Gebiete verträglich ist (siehe FFH-Verträglichkeitsstudie des Landschaftsarchitekturbüros Brien-Wessels-Werning vom 26.01.2004).
Weder im Sommer noch im Winter ist mit einer zusätzlichen Verschlechterung der vorhandenen Situation zu rechnen.
Störempfindliche Wasservogelarten werden sich von den geplanten Siedlungsbereich fernhalten und siedlungsferne, küstennahe Bereiche aufsuchen.
Auch der im Standartdatenbogen als geschützte Art aufgeführte Schweinswal wird nicht erheblich beeinträchtigt.
Die geringe Mehrbelastung des Strandbereiches ist im Sinne des Artenschutzes unerheblich.

Die Erhaltungsziele zum Vogelschutz und zum Schutz von Arten und Lebensräumen sind in der o. g. FFH-Verträglichkeitsstudie dargelegt. An dieser Stelle wird darauf verwiesen.

Im Vordeichbereich befindet sich ein erhaltenswerter Gehölzsaum. Er liegt in dem seeseitige Schutzstreifen des sonstigen Deiches, der gem. dem LWG 10,00 m beträgt. Der Gehölzsaum soll zunächst erhalten bleiben, da er einen für störempfindliche Wasservögel wichtigen Sichtschutz darstellt und für die FFH-Verträglichkeit (hier: Vogelschutz) von Bedeutung ist. Im Rahmen der Deichunterhaltung wird seitens der Gemeinde darauf geachtet, dass Beeinträchtigungen oder gar Schädigungen des Deiches durch den Bewuchs ausbleiben. Sollte sich der Schutzstatus des Deiches aufgrund von negativen Einflüssen durch den Bewuchs nicht aufrechterhalten lassen, so wird im gegebenen Fall eine Entscheidung zur Entfernung des Gehölzsaumes herbeizuführen sein. Diese Entscheidung wird mit den zuständigen, überörtlichen Behörden abgestimmt.

Die Sukzessionsfläche nördlich des geplanten Baugebietes soll erhalten werden. Durch das geplante Ferienhausgebiet werden jedoch rd. 100 qm dieses Biotoptyps verloren gehen. Aufgrund der Erschließungsbedingungen für das Baugebiet sind Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen nicht in Ansatz zu bringen.

Die Biotoptypen des Küstenbereiches werden durch die geringe Zunahme der Erholungsnutzung nicht erheblich zusätzlich belastet.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Gefahr von erheblichen Schadstoffeinträgen in das Grundwasser besteht aufgrund der geplanten Strukturen nicht.

Aufgrund der vorgesehenen baulichen Nutzung und erforderlichen Befestigung erhöht sich jedoch der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes. Die Verdichtung und die Versiegelung führen zusätzlich zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Das Wasser geht damit dem Bodenwasserhaushalt vor Ort

verloren. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes auszugehen.

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung ist der Eingriff nicht vermeidbar.
Durch die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken kann die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes jedoch minimiert werden. Eine weitere Minderung kann durch eine wasserdurchlässige Oberflächengestaltung erreicht werden.

Für das Baugebiet ist eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen. Ein Anschluss des Gebietes „Rethsollskamp“ an die zentrale Schmutzwasserentsorgung ist aus Sicht der Gemeinde und der Betroffenen wirtschaftlich nicht tragbar.
Die Abwasserentsorgung muss gem. der Stellungnahme der Wasserbehörde des Kreises vom 22.01.2007 über abflusslose Sammelgruben erfolgen. Das Abfahren des gesammelten Abwassers obliegt dem Zweckverband Ostholstein. Diesem ist das Abwasser entsprechend seiner Satzung zu überlassen.
Die Sammelgruben sind ausreichend auftriebssicher herzustellen. Dieses gilt auch für den Leerzustand.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Diese Schutzgüter sind von der Planung nicht berührt.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandene Wochenendhausbebauung stark beeinträchtigt. Durch die Bebauung wird die linieare Struktur noch verstärkt. Aufgrund der baulichen Vorbelastung wird das Landschaftsbild jedoch nicht erheblich beeinträchtigt. Die geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird zudem dadurch gemindert, als dass sich auf der Sukzessionsfläche ein Biotopkomplex mit Baum-, Strauch- und Saumelementen entwickeln soll.

Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wirkungszusammenhänge bzw. Austauschprozesse. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfolgen über verschiedene Wirkpfade, die sich in der Regel über mehrere Schutzgüter erstrecken und zu Wirkketten verkoppeln lassen.
In bereits besiedelter Umgebung werden die Wechselwirkungen insbesondere anthropogen, d. h. durch den Menschen beeinflusst.
Bedeutende Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

Eingriff / Ausgleich

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Unvermeidbare Eingriffe stellen im vorliegenden Fall die Beeinträchtigungen der Schutzgüter –Boden- und –Wasserhaushalt- dar. Die landschaftsplanerische Stellungnahme geht von einem grob ermittelten Ausgleichserfordernis von 781 qm aus.

Vorgeschlagen werden folgende Ausgleichsmaßnahmen:

- Eingrünung des Ferienhausgebietes zur freien Landschaft
- Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen (z. B. Grünlandnutzung) im Umfeld des Ferienhausgebietes
- Sonstige Ausgleichsmaßnahmen (z. B. im Großenbroder Moor)

Eine verbindliche Bilanzierung und Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen muss auf der Ebene verbindlicher Planungen oder im Rahmen des Bauantrages erfolgen. Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt. Darin werden die möglichen Kompensationsmaßnahmen dargelegt, die der Eingriffsverursacher bei Umsetzung der Planung vorzunehmen hat.

6.3 Prognose

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Planung wird die bestehende Umweltsituation gegenüber dem jetzigen Zustand beeinträchtigt.
Auch bei Umsetzung der getroffenen Vorkehrungen und Maßnahmen zur Minderung, zur Vermeidung und zum Ausgleich bleiben einzelne Beeinträchtigungen auf die Umweltsituation bestehen. Diese Beeinträchtigen sind jedoch nicht erheblich.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Umweltsituation auf dem jetzigen Status Quo.

6.4 Zusätzliche Angaben

6.4.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Um die Art und den Umfang der Umweltauswirkungen bestimmen und umweltfachlich prüfen zu können, wurden zunächst Bestandsaufnahmen durchgeführt. Zudem wurde eine Auswertung relevanter Fachplanungen, -gutachten und –gesetze vorgenommen. Darüber hinaus wurden die vorliegenden Äußerungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung berücksichtigt.

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

6.4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Gemeinde Großenbrode sieht in angemessener Frist eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen und insbesondere der Maßnahmen zum Ausgleich vor. Sie wird dabei auch berührte Fachbehörden konsultieren.

Im Rahmen von Bau- und Betriebsgenehmigungen wird zudem die ordnungsgemäße Behandlung der Schutzgüter berücksichtigt.

6.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Großenbrode beabsichtigt die Darstellung eines Sondergebietes, das der Erholung dient –Ferienhausgebiet-.

Ein Teil des Areals soll von einer Bebauung mit Gebäuden unberührt bleiben (Sukzessionsfläche). Dadurch bleibt weiterhin eine Zäsur bestehen, die die ansonsten gradlinige, wegeparallele Bebauung gestalterisch unterbricht.

In der Planzeichnung ist zudem ein Streifen als Grünfläche (hier: sonstiger Deich mit Deichschutzstreifen) dargestellt.

Bei Realisierung der Planung wird die bestehende Umweltsituation gegenüber dem jetzigen Zustand beeinträchtigt.

Tab.: Voraussichtliche, erhebliche Beeinflussung von Schutzgütern

Schutzgut	Erhebliche Beeinflussung
Mensch	Hochwassergefährdung
Boden	Versiegelung
Wasser	Versiegelung

Bei der baulichen Umsetzung der Planung sind Sicherungs- und Gründungsmaßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen, die bspw. die Standsicherheit der Gebäude gewährleisten und eine Unterspülung verhindern.
Auch die seitens der Gemeinde durchgeführten und auf Gefährdungsbereiche ausgerichteten Hochwasserwarnmeldungen bei Sturmflutgefahr sind weiterhin von höchster Wichtigkeit.
Ein Restrisiko ist dennoch nicht auszuschließen; es ist jedoch als sehr gering einzuschätzen.

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Unvermeidbare Eingriffe stellen im vorliegenden Fall die Beeinträchtigungen der Schutzgüter –Boden- und –Wasserhaushalt- dar. Die landschaftsplanerische Stellungnahme geht von einem grob ermittelten Ausgleichserfordernis von 781 qm aus.

Vorgeschlagen werden folgende Ausgleichsmaßnahmen:

- Eingrünung des Ferienhausgebietes zur freien Landschaft
- Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen (z. B. Grünlandnutzung) im Umfeld des Ferienhausgebietes
- Sonstige Ausgleichsmaßnahmen (z. B. im Großenbroder Moor)

Eine verbindliche Bilanzierung und Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen muss auf der Ebene verbindlicher Planungen oder im Rahmen des Bauantrages erfolgen. Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt. Darin werden die möglichen Kompensationsmaßnahmen dargelegt, die der Eingriffsverursacher bei Umsetzung der Planung vorzunehmen hat.

7. Abwägungsergebnis

Nach Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung und unter Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen geht die Gemeinde davon aus, dass durch die Bauleitplanung keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben werden. Da zudem keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind, ist die Zielsetzung der Gemeinde umsetzungsfähig.

Die Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großenbrode wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Großenbrode,..... .....
(Bürgermeister)