BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG

ÜBER DEN

VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1

BESTEHEND AUS:

TEIL I:
ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

TEIL II:
UMWELTBERICHT

DER

GEMEINDE GROSSENBRODE
KREIS OSTHOLSTEIN

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

TEIL I
DER BEGRÜNDUNG

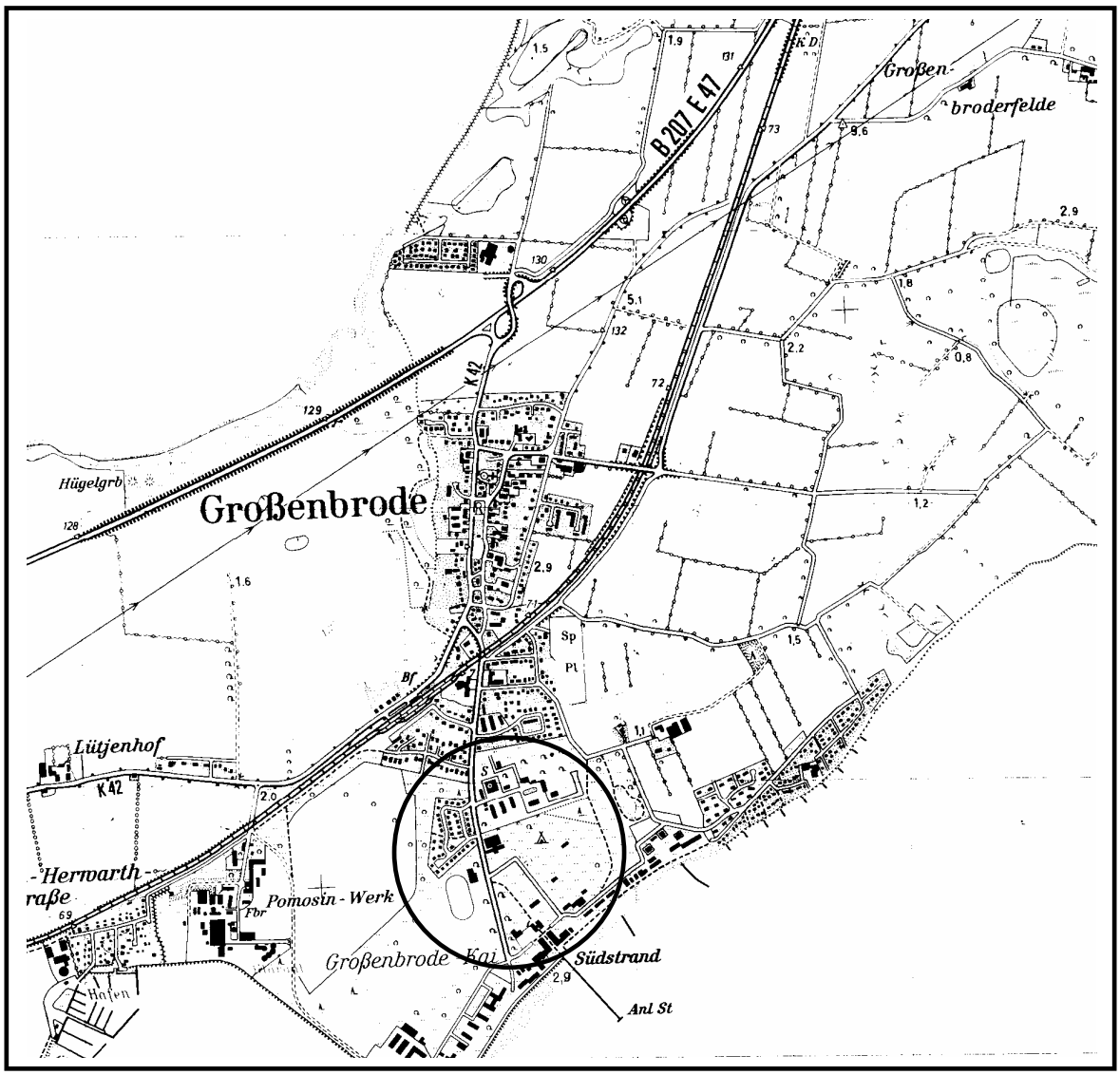
ZUR SATZUNG ÜBER DEN

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

DER

GEMEINDE GROSSENBRODE

KREIS OSTHOLSTEIN



Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1

der Gemeinde Großenbrode

Kreis Ostholstein

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)	§4(1)	§4(2)	§3(2)	§4a(3)	§10
●	●	●	●	●	●

Gosch – Schreyer - Partner
Ingenieurgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

Stand: 20.01.2010

1. Planungsvorgaben, Raumordnerisches Abstimmungsverfahren, Landesplanung und Raumordnung 1
2. Vorhabenbezogenes Planverfahren 2
3. Geltungsbereich u. Bestandsbeschreibung 2
4. Planungsziele und -inhalte, Betreiberkonzept 3
5. Einzelheiten der Planung 4
5.1 Sondergebiet 1 „Ferienhausgebiet“ 4
5.2 Sondergebiet 2 „Verwaltung, Gastronomie, Einzelhandelseinrichtung“ 4
5.3 Sondergebiet 3 „Freizeiteinrichtungen, Gastronomie“ 5
5.4 Sondergebiet 4 „Sporteinrichtungen“ 6
5.5 Erschließung 6
5.6 Kinderspielplatz 6
5.7 Altlastenverdacht 7
5.8 Immissionsschutzüberlegungen 7
6. Küsten- und Hochwasserschutz 7
7. Ver- und Entsorgung, Denkmalschutz 8
8. Größen im Plangebiet 9

Anlagen
Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Schallimmissionen einer Skate-Anlage für ein geplantes Ferienhausgebiet in Großenbrode Oktober 2009

Abschätzung der Schallimmissionen einer geplanten Kreisverkehrsanlage in der Strandstraße in Großenborde, Voruntersuchung der Schallimmissionen Mai 2009

1. Planungsvorgaben, Raumordnerisches Abstimmungsverfahren, Landesplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Großenbrode war Bundeswehrstandort. Die Fehmarnsund - Kaserne wurde zwischenzeitlich jedoch geschlossen. Schon Ziffer 6.5.5 des Regionalplanes II attestiert der Gemeinde Großenbrode durch die Schließung des Fernmeldestandortes raumordnerisch und ortsplanerisch besonders betroffen zu sein. Die Gemeinde ist nun bemüht, im Rahmen von Konversionsprojekten die ehemaligen Liegenschaften der Bundeswehr, die Kaserne des Fernmeldesektors A und die Bundeswehrsportanlage, beiderseits der Strandstraße in Großenbrode, qualifiziert und differenziert städtebaulich zu nutzen. Der Bebauungsplan Nr. 27, der den nördlichen Kasernenbereich als ersten Abschnitt der Konversion als Wohngebiet für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ausweist, ist bereits rechtkräftig geworden.

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Großenbrode gilt der Flächennutzungsplan, der im Jahre 2001 rechtswirksam wurde. Er weist die Flächen der jetzigen Änderung entsprechend der damaligen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bundeswehr“ aus.

Für den nördlichen Teilbereich dieser Sondergebietsflächen wurde im Jahre 2008 bereits der schon o.g. Bebauungsplan Nr. 27 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Deshalb musste parallel dazu kein Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan wurde im Wege der Berichtigung dieser neuen Bebauungsplanung angepasst. Der nördliche Teilbereich des Sondergebietes „Bundeswehr“ ist durch diese Bauleitplanung also bereits in Wohnbauflächen umgewandelt worden.

Um zügig und kurzfristig Baurecht für die beiden Teilbereiche dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 zu schaffen, wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, wodurch ebenfalls dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan wird. Durch diese 1. Änderung werden auch auf der Flächennutzungsplanebene Sondergebiete mit der geänderter Zweckbestimmung ausgewiesen.

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

Die Gemeinde Großenbrode hat einen festgestellten Landschaftsplan, der das Planungsareal ebenfalls als Sonderbauflächen für die Bundeswehr einstuft. Grundsätzlich stehen landschaftspflegerische Überlegungen deshalb dieser Bauleitplanung nicht entgegen, da es sich bei den seinerzeitigen Sondergebietsflächen ebenfalls um bebaute Bereiche handelt. Es wird nun lediglich eine andere Art der Bebauung vorgesehen. Hierzu kann auf die Ausführungen im Umweltbericht, der den Teil II dieser Begründung bildet, verwiesen werden.

Da diese Bauleitplanung der Gemeinde Großenbrode die Konversion der Flächen der ehemaligen Fehmarnsund - Kaserne regelt, ist zusätzlich die Durchführung eines raumordnerischen Abstimmungsverfahrens für die Ausweisung eines Ferienparks notwendig. Die Bauleitplanverfahren können allerdings parallel zu diesem raumordnerischen Abstimmungsverfahren durchgeführt werden. Erst kurz bevor die Flächennutzungsplanänderung zur Genehmigung beim Land eingereicht wird, muss das Ergebnis des raumordnerischen Abstimmungsverfahrens vorliegen.

Das erforderliche raumordnerische Abstimmungsverfahren ist bereits von der Landesplanungsbehörde eingeleitet worden. Nach dem Entwurf des Landesentwicklungsplans soll mit der Abstimmung eine geordnete Freiraum- und Siedlungsentwicklung sichergestellt werden, ohne damit die Entwicklung der gewerblichen Tourismusfunktion unverhältnismäßig

einzuschränken. Daher sollen neben dem Schutz von Natur und Landschaft auch die Ansprüche der Allgemeinheit an Erlebbarkeit und Zugänglichkeit von Natur und Landschaft berücksichtigt werden. Gleichzeitig soll mit der Abstimmung auch Planungssicherheit für Kommunen und Investoren geschaffen werden. Diese Maßnahme soll schließlich zur Umsetzung der Tourismuskonzeption beitragen.

Der Gemeinde Großenbrode ist bewusst, dass einige der Nachbargemeinden, insbesondere die Stadt Heiligenhafen, ebenfalls größere Städtebauplanungen im Tourismusbereich begonnen haben. Die Gemeinde geht davon aus, dass die jetzt in Großenbrode geplanten touristischen Angebote, weil sie einen anderen Kundenkreis ansprechen als z.B. das neue GolfResort in Heiligenhafen, keine erhebliche Konkurrenzsituation zu den Planungen der Stadt Heiligenhafen aufbauen, so dass alle geplanten touristischen Angebote nebeneinander akzeptabel sind.

Auch die Landesplanungsbehörde hat sich, auch in Kenntnis der Stadtplanung der Stadt Heiligenhafen, im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs am 18.03.2009 nicht negativ zur Bauleitplanung in der Gemeinde Großenbrode geäußert. Das Vorhaben in Großenbrode hat, nach Einschätzung der Landesplanungsbehörde, Vorrang vor dem in Heiligenhafen, weil in Großenbrode eine Konversionsfläche überplant wird. Es handelt sich hier um die Wiedernutzung von bundeswehrtechnischen Konversionsflächen, die ohne eine entsprechende neuwertige Nutzung brach liegen und von daher eher schädlich für sämtliche touristische Nutzungen der Umgebung sein würden.

Alle genannten Projekte der Stadt Heiligenhafen sowie auch die der Gemeinde Großenbrode sind auch in den erwähnten Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 bereits mit aufgenommen worden. Sie passen sich von daher auch der zukünftigen Landesplanung und Raumordnung an.

2. Vorhabenbezogenes Planverfahren

Da die in dieser Bauleitplanung vorgesehene Errichtung der Ferienhausanlage und der gesamten „Nebennutzungen“ durch eine Investorengemeinschaft vorgenommen wird, stellt die Gemeinde Großenbrode einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB auf, in dem die baurechtlichen Inhalte, möglichst konkret entsprechend den Vorgaben des § 9 BauGB und den Regelungen der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden sollen.

Über die bauleitplanerische Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet hinaus (§ 10 BauNVO - öffentlich-rechtliche Nutzungsbindung) sind zur Sicherung der Umsetzung der touristisch-gewerblichen Zweckbestimmung verschiedene privat-rechtliche Bausteine und Verträge erforderlich. Dies sind ein Nutzungs- und Betreiberkonzept, ein Durchführungsvertrag, Kaufverträge und ein Geschäftsbesorgungsvertrag. Auf das gesamte Vertragswerk, das der Sicherung der Ziele der Bauleitplanung dient, wird verweisen.

Einzelne weitergehende oder technische Regelungspunkte und Planungsinhalte werden genauer im Durchführungsvertrag, der mit den Investoren abgeschlossen werden wird, geregelt und festgelegt. So behält sich die Gemeinde Großenbrode eine größtmögliche Planungsfreiheit und Regelungskompetenz für die weitergehende Nutzung der Konversionsflächen vor. Grundlage für die Regelungen im Durchführungsvertrag werden dabei die aus dieser Begründung ersichtlichen städtebaulichen Grundkonzeptionen sein.

3. Geltungsbereich u. Bestandsbeschreibung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 besteht aus zwei Teilgebieten, deren ungefähre Lage dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden kann. Ihr Geltungsbereich lässt sich wie folgt beschreiben:

Nördliches Teilgebiet:

Flächen der ehemaligen Fehmarnsundkaserne östlich der Strandstraße, südlich des Neubaugebietes Bebauungsplan Nr. 27, westlich der Straße Am Süderfeld und nördlich des Campingplatzgeländes

Südlicher Teilbereich:

Flächen der Sporthalle, des Sportplatzes sowie des Regenrückhaltebeckens der ehemaligen Fehmarnsundkaserne westlich der Strandstraße, südlich des Wohngebietes Am Wald, östlich des Waldes und nördlich der Parkplatzfläche

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 13,4 ha, wobei das nördliche Teilgebiet 82.625 m², und das südliche 51.530 m² groß sind.

Beide Teilbereiche dieses Bebauungsplanes gehörten zur ehemaligen, inzwischen nicht mehr militärisch genutzten Fehmarnsund - Kaserne und stellen daher Konversionsbereiche dar. Sie sollen privatrechtlich anderweitig genutzt werden und wurden inzwischen an eine Investorengemeinschaft veräußert. Nun wird eine Umwandlung und Umwidmung der Konversionsflächen in eine der Gemeinde Großenbrode dienliche Nutzungsart des touristischen Sektors angestrebt.

Im nördlichen Teilbereich befanden sich noch die ehemaligen Kasernengebäude sowie technischen Hallen und Sportplatzflächen. Die gesamten Gebäude sind bereits abgerissen worden.

Im südlichen Teilgebiet liegen die im sehr guten Bauzustand erhaltene Sporthalle sowie ein großer Sportplatz der ehemaligen Kaserne. Daran südwestlich anschließend befindet sich ein naturnahes Gewässer.

Die Umgebung beider Teilbereiche wird im Norden durch Wohnbebauung in Einfamilienhausform als südliche Ausläufer des alten Ortskerns der Gemeinde Großenbrode und im Süden durch eine große Campingplatzanlage geprägt. Hinzu kommen dort ein großer Parkplatzbereich und anderweitige touristische Strandnutzungen.

4. Planungsziele und -inhalte, Betreiberkonzept

Das Gelände der ehemaligen Fehmarnsundkaserne liegt in exponierter Lage in mitten der Gemeinde Großenbrode in der Nähe des Ostseestrandes. Da die militärische Kasernennutzung durch die Schließung des Bundeswehrfernmeldestandortes bereits vor einigen Jahren aufgegeben worden ist, sollen die Flächen anderweitig genutzt werden. Dabei wird Wert darauf gelegt, dass eine Nutzung gefunden wurde, die auch der Gemeinde und damit der Allgemeinheit zu Gute kommt.

Die Gemeinde Großenbrode hat zusammen mit Investoren, Städtebauplanern und der Landesplanungsbehörde viele Überlegungen hinsichtlich der Nachnutzung angestellt. Es hat sich aber heraus kristallisiert, dass eine überwiegend touristische Nachnutzung insbesondere wegen der Größe der Flächen am sinnvollsten ist.

Gemeinsam mit Verwaltung und Städteplanern wurde das Konzept eines Holiday Vital Resort entwickelt, eingebunden in eine urbane Entwicklung aus Nahversorgung und Sport, die auch den Bürgern der Gemeinde Großenbrode und im Umland wohnenden Bürgerinnen und Bürgern in sinnvoller und abgestimmter Weise zugute kommen soll. Eine deutliche Aufwertung der Infrastruktur innerhalb der Gemeinde Großenbrode ist also erwünschter Nebeneffekt.

Kernpunkt des Konzeptes ist zweifelsohne die geplante Ferienhaussiedlung mit ca. 165 Ferienhäusern verteilt auf das Kasernengrundstück sowie das gegenüberliegende Sportplatzgelände. Die potenziellen Betreiber haben dazu folgendes Betreiberkonzept entwickelt, das hier zunächst in Kurzform wiedergegeben wird:

„Geplant ist die Errichtung eines Feriendorfes mit ca. 160 Ferienhäusern. Die einzelnen Einheiten werden an Investoren veräußert, die durch einen Geschäftsbesorgungsvertrag an eine gewerbliche dauernde Vermietung der Ferienhäuser an Touristen gebunden sind. Die Erwerber erhalten zu den jeweiligen Hauseinheiten ein entsprechendes Erbbaurecht.

Die Vermietung vor Ort erfolgt durch eine Vermietungsgesellschaft, die von professionellen Touristikern betrieben wird.

Eine Selbstnutzung durch die Eigentümer ist nur im untergeordneten Maße (maximal 4 Wochen pro Jahr, jedoch maximal 2 Wochen während der Saison (01.06.- 31.08)) möglich und wird vertraglich geregelt. In der übrigen Zeit ist jeder Erwerber verpflichtet, sein Ferienhaus der gewerblichen Vermietungsgesellschaft anzudienen. Die Vermietungsgesellschaft nimmt die touristische Vermarktung vor und regelt auch die WEG-Verwaltung. Die allgemeinen Hausmeisterdienste werden ebenfalls von der Vermietungsgesellschaft geregelt.

Diese Tätigkeit bezieht sich nicht nur auf die Ausstattung der einzelnen Häuser (Geschirr, Bettwäsche, Handtücher etc.), sondern auch auf die im Gemeinschaftseigentum befindlichen Außen- und Sportanlagen."

Dazu sei noch angemerkt, dass der Geschäftsbesorgungsvertrag durch die Aufnahme in Abt II des Grundbuches rechtlich abgesichert und damit auf 15 Jahre verbindlich festgeschrieben wird.

Eingebunden und angegliedert an diese touristische Ferienhausnutzung sind die sonstigen Sondergebietsflächen mit ihren unterschiedlichen Zweckbestimmungsformen. So ist die Errichtung eines kleineren Nahversorgungszentrums, eines Tourismusbüros sowie weiterer Verwaltungseinheiten z.B. zur Abwicklung der Vermietung der Ferienhausanlage vorgesehen. Auch Wellnessangebote, wie z.B. ein SaunaResort, und gastronomische Betriebe, wie z.B. ein Bistro im Saunabereich, sollen auf der nördlichen Teilfläche errichtet werden. Die im südlichen Bereich vorhandene Sporthalle wird entsprechend weitergenutzt und durch kleinere Sportfreiflächen ergänzt.

Diese infrastrukturellen, gesundheitlichen und sportlichen Nutzungsbereiche sind für die Gemeinde Großenbrode sehr attraktiv, weil sie nicht nur den Mietern in der Ferienhausanlage sondern auch den eigenen Bürgern und dem gesamten Umland zur Nutzung zur Verfügung stehen. Besonders das kleinere Nahversorgungszentrum, in dem eine Einkaufseinrichtung mit max. 800 m² Verkaufsfläche vorgesehen ist, steigert auch die Wohnqualität der Großenbroder Bürger. Die Infrastruktur der Gemeinde Großenbrode erlebt somit eine deutliche Aufwertung.

Insgesamt lässt sich sagen, dass das geplante Holiday Vital Resort Großenbrode für die Gemeinde Großenbrode und deren Umgebung eine äußerst positive Wirkung entfalten wird. Wichtig ist, dass durch die Schaffung eines solchen Holiday Vital Resorts neues Klientel angesprochen wird, dies insbesondere aus dem benachbarten Ausland, um einen unerwünschten Verdrängungswettbewerb auf dem heimischen Markt weitestgehend zu vermeiden. Die

Ferienhausanlage, eingebettet in ein ökologisches Gesamtkonzept, wird durch einen professionellen Betrieb deutliche Akzente für die touristische Fortentwicklung der Gemeinde Großenbrode setzen. Dabei werden ca. 50 neue Dauerarbeitsplätze in der Anlage und den Nebennutzungen geschaffen. Hinzu kommen die Einnahmen aus Kurabgaben, Gewerbesteuer und Grundsteuer für die Gemeinde.

Es sei noch darauf hingewiesen, dass die Vertragskonstruktionen unter der die Ferienhäuser verkauft werden sollen, deren Nutzung als Zweitwohnsitze ausschließen wird, was für die Gemeindestruktur sehr wichtig ist. Es gibt bereits viele Zweitwohnsitze in der Gemeinde, so dass eine Ausweitung dieser Wohnnutzungsart unbedingt verhindert werden soll. Die jeweiligen Eigentümer der Ferienhäuser werden nur maximal 4 Wochen im Jahr, davon 2 Wochen während der Saison (01.06. – 31.08.) ihre Immobilie selbst nutzen können. Ansonsten wird der Eigentümer zur dauerhaften gewerblichen Vermietung verpflichtet.

5. Einzelheiten der Planung

5.1 Sondergebiet 1 „Ferienhausgebiet“

Ziffer 7.7.3 Abs. 4 des Entwurfs des Landesentwicklungsplans lautet:

„Ferienhäuser dienen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung. Dementsprechend ist ihre Lage, Größe und Ausstattung auch für längere Erholungsaufenthalte auszurichten.

Für Ferienhausgebiete muss ein Nutzungs- und Betreiberkonzept vorliegen, das eine touristisch-gewerbliche Nutzung gewährleistet und ein Dauerwohnen ausschließt.“

Diese landesplanerischen Forderungen werden durch die Bebauungsplanung wie folgt umgesetzt:

In beiden Teilbereichen des Bebauungsplanes wird das flächenmäßig größte Areal als Ferienhausgebiet ausgewiesen. Dabei können im nördlichen Teil ca. 133 und im Süden ca. 32 Ferienhäuser untergebracht werden. Die Ferienhäuser teilen sich in 3-4 verschiedene Typen auf, die die Belegung von 4 bis max. 10 Personen pro Ferienhaus ermöglichen.

Um zu erreichen, dass sich das neue Ferienhausgebiet in die Bebauungscharakteristik der Gemeinde einfügt, werden nur einzelstehende, kleinere Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 115 m² bei offener, eingeschossiger Bauweise zugelassen. Diese kleineren Ferienhäuser lassen sich landschaftspflegerisch attraktiv in die Umgebung einbinden, so dass eine wirtschaftlich vernünftige Verwertung der Konversionsflächen bei gleichzeitiger städtebaulich und landschaftspflegerisch ansprechender Gestaltung möglich wird. Durch die relativ kleinen Baukörper einzelstehender Ferienhäuser wird verhindert, dass eine überdimensionierte, der Bebauungscharakteristik von Großenbrode widersprechende Ferienhausanlage z.B. in Form von größeren Hotel- und Apartmentgebäuden entstehen kann.

Zu der maximalen Größe von 115 m² pro Haus kommen noch die Terrassenbereiche mit bis zu 16 m² hinzu. Geplant sind aber auch Häuser mit einer Größe von nur ca. 90 m² sowie als kleinste Einheit mit 73 m², so dass es einen Mix zwischen etwas größeren, mittleren und kleineren Ferienhäusern geben wird. Damit ist gewährleistet, dass keine überdimensional großen Ferienhäuser oder auch solche in Doppelhausform entstehen können. Weitere Einzelheiten zur Gestaltung der Ferienhäuser wird der Durchführungsvertrag enthalten.

Da keine Aufteilung der Ferienhausgebiete in einzelne Grundstücke vorgesehen ist, (es soll nur Erbpacht gebildet werden), kann auch eine gemeinsame maximale Grundfläche festgelegt werden. Durch die zusätzliche Aufnahme einer Mindestgrundstücksgröße wird sichergestellt, dass nur eine gewisse Anzahl von Ferienhäusern mit ausreichendem Grenzabstand untereinander auf den jeweiligen Baufeldern entstehen kann. Die Mindestgrundstücksgrößen müssen dabei auf Grund der differenzierten Grundstücksverhältnisse unterschiedlich hoch festgelegt werden.

Zur Wahrung des Nachbarschutzes sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die gemäß § 63 LBO 2009 zulässig sind, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, mit Ausnahme von Zuwegungen.

Der Ferienhausanlage vorgelagert ist u.a. eine Rezeption, in der die gesamte Abwicklung des Urlaubsbesuchs im Holiday Vital Resort Großenbrode vorgenommen wird. Dort werden auch verschiedene Servicepakete abrufbar sein.

5.2 Sondergebiet 2 „Verwaltung, Gastronomie, Einzelhandelseinrichtung.“

Eine südwestliche Teilfläche im nördlichen Gebietsteil wird für 2 Bauflächen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verwaltung, Gastronomie, Einzelhandelseinrichtung“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird dabei im Baufeld 1 so ausgewiesen, dass ein kleinerer Einzelhandelsmarkt in eingeschossiger, abweichender Bauweise entstehen kann, für den eine maximale Grundfläche von 1.300 m² in Verbindung mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von 800 m² vorgegeben wird. Die übrige Grundfläche kann für Gastronomie und Freizeiteinrichtungen genutzt werden. Die abweichende Bauweise musste trotz Einhaltung normaler Grenzabstände deshalb ausgewiesen werden, weil ein Baukörper mit mehr als 50 m Gesamtlänge entstehen wird.

Es entsteht also **kein** großflächiger Einzelhandel sondern nur eine kleinere Nahversorgungseinrichtung für die neue Ferienhaussiedlung aber auch für die Bürger der Gemeinde Großenbrode und des Umlandes sowie für die übrigen Urlaubsgäste z.B. auf dem angrenzenden Campingplatz. Diese Nahversorgungsmöglichkeit stärkt die wirtschaftliche Infrastruktur erheblich und steigert die Wohnqualität sowie auch die Attraktivität der anderen touristischen Angebote in der Gemeinde durch eine Einkaufseinrichtung vor Ort. Durch seine geringe maximale Verkaufsflächengröße, hat der neue Nahversorger auch keine nachteiligen wettbewerbstechnischen Auswirkungen auf entsprechende Einrichtungen im Umland. Ein Teil der Kaufkraft für den täglichen Bedarf in Großenbrode wird aber dauerhaft an den Ort gebunden und es entstehen neben den Dauerarbeitsplätzen in der Ferienhausanlage auch hier einige zusätzliche neue Arbeitsplätze.

Da nur ein wesentlich kleinerer Laden, der die ausreichende Nahversorgung besonders in den Sommermonaten nicht garantieren kann, im Ort vorhanden ist, sieht die Gemeinde diese neue Einkaufseinrichtung als sinnvolle Ergänzung der Infrastruktur und damit der Stärkung auch der Tourismusbranche an. Gerade zu Ferienzeiten ist es dringend nötig, ausreichende und zeitgemäße Geschäftseinrichtungen vor Ort anbieten zu können. Die gesamte Attraktivität des Ortes auch für die eigenen Bürger wird so gesteigert. Die Gemeinde nimmt dabei bewusst in Kauf, dass es mit dem kleinen vorhandenen Laden evt. zu einem Verdrängungswettbewerb kommt.

In diesem südwestlich unmittelbar an das große Ferienhausgebiet im Norden anschließenden Teilbereichs soll unter anderem die Rezeption für die Vermietung der Ferienhäuser untergebracht werden. Außerdem erlaubt die Festsetzung auch die Einrichtung gemeindlicher Verwaltungsbüros oder einer neuen Tourismusinformationsstelle. Darüber hinaus können Cafés oder Restaurants bzw. ähnliche gastronomische Einrichtungen errichtet werden, die die Attraktivität sowohl der neuen Ferienhausanlage als auch der gesamten Gemeinde steigern werden.

Es muss nicht noch einmal ausdrücklich begründet werden, dass auch hier die Ausnutzungsziffern für kleinteilige Gebäude entsprechend denen in den übrigen Bereichen gewählt wurden.

Da noch nicht genau abgeklärt ist, welche gastronomischen Betriebe wo im Einzelnen angesiedelt werden sollen, wird zunächst in beiden Sondergebieten 2 und 3 rechtlich die Möglichkeit zur Einrichtung von Schank- und Speisewirtschaften geschaffen. So ist eine Verteilung verschiedener Lokale über beide Sondergebiete und damit eine gastronomische Versorgung beider Ferienhausgebiete unmittelbar im eigenen Resort denkbar. Ferienhausanlagen in der geplanten Größenordnung benötigen, wie z.B. auch größere Campingplatzanlagen, eine eigene auf kurzem Wege fußläufig erreichbare Versorgung sowohl mit Einkaufseinrichtungen als auch mit gastronomischen Betrieben. Eine gute Infrastruktur erleichtert die Vermarktung der Wohnungen gerade in der Nebensaison sehr.

Durch detaillierte Regelungen im Durchführungsvertrag behält sich die Gemeinde bei der Zulassung von Restaurants, Cafe etc. ein städtebauliches und marktpolitisches Mitspracherecht vor und kann so die wettbewerbsverträgliche Ansiedlung von gastronomischen Einrichtungen in den beiden Sondergebieten steuern. Dazu ist es nicht notwendig, sich schon im vorhabenbezogenen Bebauungsplan genau auf die zukünftigen Standorte dieser Schank- und Speisewirtschaften festzulegen. Die Wettbewerbssituation mit den schon im Ort vorhandenen Gastronomiebetrieben wird dadurch berücksichtigt und kann so entschärft werden. Es muss aber bedacht werden, dass die schon im Ort angesiedelten Gastronomiebetriebe von der erheblichen Zunahme der Gästezahlen durch die Ferienhausanlagen ebenfalls profitieren werden, da die Gäste häufig mehr als ein Lokal am Ort aufsuchen. Die Auslastung der vorhandenen Schank- und Speisewirtschaften in Großenbrode wird dadurch ebenfalls gesteigert und nicht wie vom Kreis befürchtet beeinträchtigt. Die Entfernung zu den vorhandenen Betrieben liegt sogar im fußläufigen Bereich, was die Frequentierung auch der Lokale am Strand sicherlich mit steigern wird.

5.3 Sondergebiet 3 „Freizeiteinrichtungen, Gastronomie“

Im nordwestlichen Teilbereich des nördlichen Plangebietes sollen Freizeiteinrichtungen, wie z.B. Wellnessangebote mit einer Saunaanlage, Dünengolfbahnen sowie gastronomische Betriebe zur Versorgung zum einen des Ferienhausgebietes aber zum anderen natürlich auch für die Bürger der Gemeinde und des Umlandes errichtet werden. Um eine attraktive Ferienhaussiedlung zu gestalten, die auch in der Nebensaison eine relativ gute Auslastung verzeichnen kann, ist es heutzutage notwendig, entsprechende saisonverlängernde Wellness- und Freizeiteinrichtungen mit vorzuhalten. Diese steigern insgesamt das touristische Angebot der Gemeinde Großenbrode und werten sie dadurch touristisch auf. Die neuen Freizeiteinrichtungen haben also einen zusätzlichen, positiven, saisonverlängernden Effekt auch für die übrigen Vermieter in der Gemeinde.

Auch hier werden das Maß der Nutzung mit einer maximalen Grundfläche von 1950 m² sowie die Bauweise (eingeschossig, offen) wieder so festgesetzt, dass keine zu große Bebauung entstehen kann. Der kleinteilige Bebauungscharakter ist auch hier wichtig. Es sollen keine großen, langen Bau-

körper entstehen, weshalb insbesondere Wert auf die Einhaltung der offenen Bauweise gelegt wird.

5.4 Sondergebiet 4 „Sporteinrichtungen“

Dieses Sonstige Sondergebiet befindet sich im südlichen Teilbereich und umfasst die Sporthalle der ehemaligen Fehmarnsund – Kaserne sowie einen größeren Freibereich. Es handelt sich um eine Zweifeldsporthalle, deren Erhaltungszustand hervorragend ist, weshalb sie erhalten werden kann. Sie soll für sportliche Zwecke und In-Door-Aktivitäten der Feriengäste genutzt werden. Auch die Weiternutzung dieser Sporthalle bedeutet eine Saisonverlängerung für die Ferienhausanlage und eine Steigerung der Infrastruktur in der Gemeinde. Darüber hinaus bietet sie Sportmannschaften die Möglichkeit, sich in den Ferienhäusern einzuquartieren und in der Sporthalle kompakte Trainingseinheiten, z.B. vor wichtigen Wettkämpfen, zu absolvieren.

Neben der Sporthalle für In-Door-Aktivitäten ist auch die Anlage von zwei kleineren Außensportplätzen für Out-Door-Aktivitäten der Ferienhausgäste vorgesehen. Der vorhandene große Sportplatz der Fehmarnsundkaserne wird entfernt Er ist wegen mangelnder Wartung in einem derartig desolaten Zustand, dass er nicht weiter genutzt werden kann. Es werden neue sportlichen Außenflächen mit entsprechender Ausstattung geschaffen, für die eine ausschließliche Nutzung durch die Feriengäste vorgesehen ist.

Für das Baufeld 1 des Sondergebietes 4, die Sporthalle, wurden die Ausnutzungsziffern mit einer maximalen Grundfläche von 1700 m² und einer eingeschossigen Bauweise so festgesetzt, dass die vorhandene Halle weiterhin baurechtlich abgesichert ist und kleinere Erweiterungen möglich sind.

Die Baufelder 2 und 3 für die sportlichen Außenanlagen erhalten eine maximale Grundflächengröße von 900 qm bzw. 4.800 qm, was die dort vorgesehenen Nutzungen zulässt.

5.5 Erschließung

Zur Erschließung der Sonstigen Sondergebiete wird im nördlichen Teilbereich eine kurze Erschließungsstichstraße, die von einem neuen Kreisverkehrsplatz auf der Strandstraße abzweigt, errichtet. Von dort können dann sowohl die Stellplatzanlagen für das Einzelhandelsgeschäft als auch für die Wellnesseinrichtungen, die Verwaltungseinheiten und die Gastronomie erreicht werden.

Daran anschließend wird die Ferienhausanlage mit einem privaten Ringstraßensystem erschlossen, das mit einer Schrankenanlage abgeschottet wird. Jedem Ferienhaus wird ein privater Stellplatz unmittelbar zugeordnet. Gleiches gilt für die Erschließung der Ferienhäuser im südlichen Teilbereich.

Da keine tatsächliche Teilung der Grundstücke in den Ferienhausgebieten erfolgen soll, ist die Anlegung von Privatstraßen rechtlich möglich. Die einzelnen Ferienhäuser werden nur über Erbpachtverträge „veräußert.“ Somit handelt es sich dann um Teileigentum. Die Straßenunterhaltung und ähnliche verkehrstechnische und verkehrsordnungsrechtliche Dinge werden in den jeweiligen Verträgen (Durchführungsvertrag und privater Kauf- sowie Geschäftsbesorgungsvertrag) geregelt und verbindlich vorgeschrieben. Im Einfahrtsbereich zu den Ferienhausanlagen werden Schranken errichtet, die verhindern, dass öffentlicher Fremdverkehr auf den Erschließungsstraßen stattfinden kann. Die Anordnung von amtlichen Verkehrszeichen durch die Verkehrsbehörde ist dann möglich, wenn der Eigentümer dies ausdrücklich gegenüber der Verkehrsbehörde beantragt. Für die Privatstraße würden dann die gleichen Vorschriften gelten, wie für öffentliche Straßen.

Für die Anlieferung des Einzelhandelsgeschäftes auf dem Sondergebiet 2 ist eine verbindliche Zufahrt mit ebenfalls vorgeschriebener eingehauster Lage des Anlieferung ganz im Süden des nördlichen Teilgebietes vorgegeben, damit dieser Infrastrukturbereich möglichst weit von der großen Ferienhausanlage entfernt liegt und den dortigen Zufahrts- sowie den Kundenverkehr für die anderen Sondergebiete nicht behindert.

Die tatsächliche technische Ausgestaltung der Zufahrtsbereiche und der einzelnen Erschließungswege zwischen den Ferienhausanlagen wird ebenfalls im Durchführungsvertrag genauer geregelt werden. Denkbar ist z.B. auch nur die Anlegung von wassergebundenen Wegen zwischen den einzelnen Häusern, die aber eine für Rettungsfahrzeuge ausreichende Breite haben müssen. Eine Baulasteintragung zur Erreichbarkeit der Flächen mit Rettungsfahrzeugen wird erfolgen. Auch Privatstraßen sind als Feuerwehrzufahrten gem. DIN 14090 auszubauen. Im südlichen Teilbereich ist die Feuerwehrzufahrt unabhängig von der Stellplatzfläche bis an die Strandstraße zu führen. Im Verlauf der Objektplanung können weitere Flächen für die Feuerwehr Einschränkungen der Stellplatzflächen erfordern.

5.6 Kinderspielplatz

Zur Attraktivitätssteigerung der Ferienhausanlage für Familien wird im nördlichen Teilgebiet auch ein Kinderspielplatz festgesetzt und dessen ansprechende Ausgestaltung im Durchführungsvertrag genauer geregelt.

5.7 Altlastenverdacht

Das Gelände ist 1994 (Phase I – Erstbewertung) und 2000 (Phase IIa – Orientierende Erkundung) auf Altlasten untersucht worden. Das Phase I-Gutachten führt eine Kfz-Werkstatt, eine Schießanlage, und eine 1981 stillgelegte Tankstelle auf. Auf dem Gelände befinden sich derzeit keine Altlasten mehr.

Falls eine Kontaminierung vorlag, hat das Gebäudemanagement Schleswig-Holstein (GMSH) diese im Zuge des Übergangs von der Bundeswehr zur Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) beseitigt. Vor Baubeginn werden die erforderlichen Bodenuntersuchungen vorgenommen.

5.8 Immissionsschutzüberlegungen

Mit Datum vom Mai 2009 wurde eine Abschätzung der Schallimmissionen des Kreisverkehrsplatzes vorgenommen. Diese ergab eine Erhöhung des Beurteilungspegels von 1,5 dB(A) tags/nachts, zur vorherigen Belastung (55,4/46,4 dB(A) tags/nachts). Damit werden die Grenzwerte von 59/49 dB(A) tags/nachts unterschritten. Der vorhandene Wall wird auf Gemeindegebiet um ca. 1,50 m nach Westen versetzt und im Bereich des Kreisverkehrsplatzes verlängert.

Der Lärm von den Stellplätzen auf den Sondergebieten wird durch die davor geplanten Gebäude Richtung Ferienhausanlagen abgeschirmt. Die Fahrzeuge der Feriengäste werden direkt bei jedem einzelnen Ferienhaus abgestellt. Größere Stellplatzanlagen für die Ferienhausgebiete sind daher nicht notwendig.

Da die Außensporteinrichtungen nur von den Feriengästen genutzt werden, ist von keiner unzumutbaren Störung auszugehen. Außerdem wird zwischen den Ferienhausgebieten und Sporteinrichtungen ein Landschaftswall aufgeschüttet, der den Lärm ebenfalls noch abmildert.

Südlich an das Plangebiet angrenzend gibt es eine Skateranlage, die durch die Regelungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 zugelassen worden ist.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Schallimmissionsprognose über die Auswirkungen der Skateranlage erstellt worden, deren Berechnungen zur Skateranlage nun noch einmal aufgenommen und in eine überschlägige Immissionsschutzermittlung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 übernommen worden sind. Diese Berechnung, die von der Ingenieurgesellschaft Gosch-Schreyer-Partner im April 2009 erstellt wurde, kann bei der Gemeinde eingesehen werden. Als Ergebnis wird am südlichen Rand des südlichen Teilbereiches, und damit nördlich entlang der Skater-Anlage, ein bepflanzter Lärmschutzwall festgesetzt, der von den Investoren errichtet wird. Die notwendigen Längen und Höhen des Walles werden genau im Plan vorgegeben.

Auf Grund weiterer Anregungen der zuständigen Fachbehörde hat das Büro Gosch-Schreyer-Partner im Oktober 2009 eine weitere schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die geforderten Parameter erfüllt. Trotz des 4,5 m hohen und 75 m langen Lärmschutzwalles nördlich der Skateranlage sind Überschreitungen der Lärmwerte vorhanden.

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes gilt die „Amtverordnung zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche oder sonstige Emissionen vom 06.07.2009“, die schon einige Einschränkungen von lärmintensiven Nutzungen enthält. Zusätzlich werden Nutzungsbeschränkungen der Skateranlage erlassen, die dem Schutz der Ferienhäuser vor Lärm dienen soll. So können dann gesunde Wohnverhältnisse im Ferienhausgebiet geschaffen und die Skater-Anlage trotzdem weiter genutzt werden.

Alle genannten Gutachten sind Anlage dieser Begründung. Dort kann Näheres entnommen werden.

In der Nordostecke des südlichen Teilgebietes wird die zentrale Müllsammelstelle eingerichtet. Der dort bis zur Abfuhr zu lagernde Müll wird immer wieder zusammengepresst. Die technischen Überlegungen zu dieser Müllpresse sind noch nicht abgeschlossen, weshalb keine konkreten lärmtechnischen Festsetzungen dazu getroffen werden können. Im Durchführungsvertrag wird die Gemeinde verbindlich vorschreiben, dass ein ausreichender Lärmschutz für die angrenzenden Wohn- und Ferienhausgebäude im Baugenehmigungsverfahren für diese Anlage nachgewiesen werden muss., damit auch davon die Wohnverhältnisse nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Dasselbe gilt auch für eventuelle Geruchsimmissionen, die durch Einhausung des Müllsammelplatzes eventuell zu verhindern sind. Auch hierbei muss auf die Regelungen im Durchführungsvertrag hingewiesen werden.

6. Küsten- und Hochwasserschutz

Bauverbote gem. § 80 LWG bestehen für beide Bereiche nicht. Das LWG verbietet in der aktuellen Fassung lediglich noch den Bau von Anlagen bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung eines Landesschutzdeiches und im Deichvorland (§ 80 Absatz 1). Der Planungsbereich steht in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit der Küste. Die Belange des Küstenschutzes sind somit nicht direkt betroffen. Das Nutzungsverbot an der Küste gem. § 78 sowie die Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste gem. § 77 LWG sind hier nicht zutreffend.

Genehmigungspflichten nach anderen Rechtsvorschriften, wie z.B. dem Landesnaturschutzgesetz, bleiben davon unberührt.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind insofern betroffen, weil das gesamte Plangebiet im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche an der Ostsee) liegt. Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meerwasseranstiegs den Pegel von + 3,20 m NN erreichen. In der Planzeichnung erfolgt eine Kennzeichnung des hochwassergefährdeten Gebietes, dass unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50 m liegt.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz sprach folgende Empfehlungen aus, um der Gefahr von Küstenhochwasser und der Überschwemmung des Plangebiets zu entgehen:

„Gründungen sollten erosionssicher gegen Unterspülung ausgebildet werden und die Oberkanten von Erdgeschossfußböden sollten nicht unterhalb von NN + 3,50 m angelegt werden um sicher zu stellen, dass Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen nur oberhalb von NN + 3,5 m liegen. In dem Sinne sollte auch eine Nutzung von Kellern ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner und Gäste durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden."

Die Gemeinde geht davon aus, dass diese Empfehlungen beachtet werden, denn durch die Kennzeichnung in der Bauleitplanung sind für das betroffene Plangebiet Schutzmaßnahmen für den Hochwasserschutz zu treffen, die sich auf bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie auf Flächen außerhalb von baulichen Anlagen beziehen und bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen sind.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch Erdmodellierungen das Gelände auf das Niveau gebracht, dass den Bewohnern entweder eine sichere Unterkunft bietet, oder eine sichere Rückzugsmöglichkeit.

Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nach einem Hochwasserereignis können nicht geltend gemacht werden. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen. Die Gemeinde Großenbrode hat sich trotz dieser Ausschlüsse zur Ausweisung der Bauleitplanung entschlossen.

Wie bereits angesprochen, werden im Vorhaben- und Erschließungsplan durch Erdmodellierungen Geländehöhen geschaffen, die eine Höhe von max. NN + 3,75 m aufweisen. Diese werden an unterschiedlichen Bereichen erstellt, um für den Fall einer Überflutung Rückzugsräume für die Bewohner zu schaffen. Weiterhin werden sämtliche Ferienhäuser eine Oberkante Fertigfußboden von NN + 3,00 m aufweisen.

Im Durchführungsvertrag wurde geregelt, dass an die Gemeinde keine Schadensersatzansprüche bei Schäden nach einem Hochwasserereignis gestellt werden kann.

7. Ver- und Entsorgung, Denkmalschutz

Die Ver- und Entsorgung sowohl der Ferienhausgebiete als auch der sonstigen Baubereiche muss vollständig neu hergestellt werden. Es wird eine Zentrale Versorgungsstation im Bereich der Verwaltung angeordnet.

Zur Ferienhausanlage wird auch ein Hausmeisterservice gehören, der das Einsammeln des Mülls von den dezentralen kleinen Müllsammelstellen bei den Ferienhäusern des Teilgebiets I, (es werden dabei immer ca. 6-10 Häuser zusammengefasst und einer Abstellfläche für Mülltonnen zugeordnet), und den Transport zum gemeinsamen großen Müllsammelplatz im Teilgebiet II übernimmt. So kann eine ordnungsgemäße Müllentsorgung trotz der 600 m Entfernung zum Lagerplatz im Teilgebiet II gewährleistet werden. Dadurch kann auf die Einrichtung eines zweiten, großen Müllsammelplatzes im Telgebiet I verzichtet werden, der von den äußeren Ferienhäusern fußläufig ebenfalls ziemlich weit entfernt liegen würde. Die privaten Erschließungsstraßen müssen also nicht mit Müllfahrzeugen der öffentlichen Müllabfuhr befahren werden. Hinsichtlich der Immissionsschutzüberlegungen siehe Ziffer 5.8 dieser Begründung.

Eine Versorgung mit Gas und Wasser ist laut Aussage des zuständigen Zweckverbandes Ostholstein problemlos möglich. Die vorhandenen Leitungen verlaufen im Randbereich der Strandstraße. Durch Suchschachtungen oder Leitungsanzeigen ist die genaue Lage zu ermitteln, um eine Überbauung zu verhindern.

Die Löschwasserversorgung wird gemäß den Vorgaben des Erlasses des Innenministers vom 24.8.1999 sichergestellt werden. Dem Investor werden im Durchführungsvertrag entsprechende Auflagen gemacht. Für das Gebiet des SO 2 sind 96, für die übrigen Gebiete bei harter Bedachung 48 m³, sonst ebenfalls 96 m³ Löschwasser pro Stunde für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen.

Für die Schmutzwasserentsorgung wird geprüft, ob diese im Freigefälle vorgenommen werden kann. Sollte dieses nicht möglich sein, ist im Gebiet eine Pumpstation und entsprechende Druckrohrleitungen zu errichten.

Im Teilgebiet 2 verläuft eine Schmutzwasser-Druckrohrleitung ca. 10,0 m parallel zur Strandstraße im Gelände. Ein Leitungsrecht wird im Bebauungsplan eingetragen.

Im Teilgebiet 1 quert eine DN 150 AZ Schmutzwasserleitung Teile des Gebietes von West nach Ost. Zurzeit wird geprüft, ob die Leitung auf voller Länge umgelegt werden müssen, oder ob nur Teilbereiche davon betroffen sind.

Die Wärmeversorgung wird mit Strom geregelt.

In dem Baugebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der Zweckverband Ostholstein Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Baumaßnahmen und diesen Anlagen kommen. Zurzeit sind aber keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bauabschnitt vorgesehen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind mit uns vor der Bauausführung abzustimmen. Der Investor wird vor Baubeginn Abstimmungsgespräche mit der ZVO-Gruppe aufnehmen, damit alle vorhandenen Leitungen und Kabel ausreichend geschützt sind bzw. eine ordnungsgemäße Umlegung erfolgen kann. Entsprechende Erschließungsverträge wird der Investor mit der ZVO-Gruppe abschließen.

Das Plangebiet liegt größtenteils im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes Großenbrode. Lediglich die südwestliche Ecke des Teilgebietes 2 befindet sich außerhalb des Verbandsgebietes und entwässert vermutlich über Versickerung bzw. Ableitung in die Ostsee. Das gesamte Oberflächenwasser der ehemaligen Kaserne wurde über das Regenrückhaltebecken „Am Süderfeld“ der Vorflut zugeführt. Diese zulässige Einleitmenge von 277 l/s aus der ehemaligen Kaserne wird im Zuge der Planungen berücksichtigt. Hierzu werden weite Teile der Verkehrswege wasserdurchlässig befestigt.

Das nördliche Teilgebiet 1 und Teile des Teilgebietes 2 befinden sich im Einzugsgebiet des Systems Schöpfwerk Großenbrode Aue. Der Verband begrüßt die Aussage in den Planunterlagen, dass, da der Nachweis für die Versickerung nicht erbracht werden kann, die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers von den befestigten Flächen in das Verbandsgewässer 2 nur über das bereits benutzte Regenrückhaltebecken erfolgen wird.

Es wird die vorhandene Entwässerungsleitung genutzt, die dann in Richtung Ostsee entwässert.

Vor Übergabe in den gemeindlichen RW-Kanal wird an der südöstlichen Grundstücksgrenze ein Regenwasserklärbecken geschaltet, um Verunreinigungen der Vorflut zu vermeiden. Es wird für die zusätzliche Einleitmenge ein Nachtrag zur Einleitgenehmigung Großenbroder Binnensee Gewässer 1. Ordnung Az.: In/5201.22.1/55.017 gestellt.

Der Wasser- und Bodenverband Großenbrode hat mit der Gemeinde Großenbrode eine Vereinbarung über die Beteiligung der Gemeinde an den Schöpfwerkskosten geschlossen.

Folgende Aussagen wurden vom Archäologischen Landesamt gemacht:

„In dem betroffenen Gebiet sind uns zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Wir stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

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. Verantwortlich sind hier gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.“

8. Größen im Plangebiet

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilbereichen.

Das nördliche Teilgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 84.610 m², die sich wie folgt aufteilen:

	m²	ha
Ferienhausgebiet	60.520	6,05
Sondergebiet Verwaltung, Gastronomie, Einzelhandelseinrichtung	8.260	0,82
Sondergebiet Freizeiteinrichtungen, Gastronomie	5.760	0,57
Verkehrsflächen	7.170	0,72
Grünflächen	3.010	0,30
Größe des Teilgebietes 1	84.610	8,46

Das südliche Teilgebiet 2 hat eine Gesamtgröße von ca. 51.530 m², die sich wie folgt aufteilen:

	m²	ha
Ferienhausgebiet	21.440	2,14
Sondergebiet Sporteinrichtungen	11.875	1,19
Verkehrsflächen	1.950	0.19
Fläche des Biotops	8.535	0.85
Maßnahmenflächen	4.050	0,41
Fläche für Ver- und Entsorgung	245	0,03
Grünflächen	3.435	0,34
Größe des Teilgebietes 2	51.530	5,15
Gesamtgröße des vorhabenbezogenen B-Plans	136.140	13,61

UMWELTBERICHT

TEIL II
DER BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

SOWIE AUFGRUND PARALLELVERFAHREN

UND ZUR

1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER

GEMEINDE GROSSENBRODE

KREIS OSTHOLSTEIN

Inhaltsverzeichnis

Teil II – Umweltbericht

Stand: 20.01.2010

1 Anlass und Aufgabenstellung 2

2 Einleitung 2

2.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes 2

2.2 Projektwirkungen 4

2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 4

2.4 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes 4

2.4.1 Fachgesetze 4

2.4.2 Fachpläne / Raumplanung / Bauleitplanung / Örtliche Ziele 4

3 Ermitteln, Beschreiben und Bewerten der Umweltauswirkungen 6

3.1 Schutzgut Boden 6

3.2 Auswirkungen auf Wasser 7

3.3 Auswirkungen auf das Klima 8

3.4 Auswirkungen auf die Luft 9

3.5 Auswirkungen auf Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt 10

3.6 Auswirkungen auf die Landschaft 12

3.7 Auswirkungen auf das Netz ‚Natura 2000' 13

3.8 Auswirkungen auf den Menschen 14

3.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 15

3.10 Wechselwirkungen 16

3.11 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 16

Abwasser 16

3.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 17

3.13 Eingriffsregelung 18

3.13.1 Eingriffsbewertung und Ermittlung Kompensationsbedarf 18

3.13.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung Kompensationsbedarf gem. ISH/MUNFSH 18

3.13.2.1 Boden 18

3.13.2.2 Wasser 19

3.13.2.3 Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz 19

3.13.2.4 Landschaftsbestandsteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz 20

3.13.2.5 Landschaftsbild 20

3.13.2.6 Gefährdete Arten und angrenzende Lebensräume mit Biotopfunktion 20

3.13.2.6 Klima / Luft 21

3.13.2.7 Zusammenfassung Kompensationsbedarf 21

3.13.3 Eingriffsbewertung und Ermittlung Kompensationsbedarf gem. NDS. Städtetag 22

3.13.4 Ausgleichsmaßnahmen 23

3.13.4.1 Interne Ausgleichsmaßnahmen 23

3.13.4.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen 23

3.13.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 24

4 Ergänzende Angaben 25

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung 25

4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten 26

4.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung 26

4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung 27

Quellenverzeichnis 28

Anlage: Grünordnersicher Fachbeitrag zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1 der Stadt Gemeinde Großenbrode (Plan 1: Bestand)

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung, in dem entsprechend dem Stand des Verfahrens die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht ergeben sich aus der Anlage im BauGB zu dem § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Gegenüber dem Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGb kommt es zu folgenden im Zusammenhang mit dem Umweltbericht relevanten Änderungen bzw. Ergänzungen:

- Festsetzung eines Regenwasserklärbeckens in Teilbereich 2. Hierdurch werden auch zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet (→ hierdurch auch Neubilanzierung der Eingriffsregelung erforderlich = Kapitel 3.13.1 bis 3.13.3).
- Darstellung der externen Ausgleichsflächen incl. bilanzierende Gegenüberstellung Kompensationsbedarf – Kompensationsmaßnahmen (= Kapitel 3.13.4 und 3.13.5).
- Einarbeiten von Kennzeichnungen und Hinweisen zum Hochwasserschutz (= Kapitel 3.2 und 3.8).
- Einarbeiten von näheren Darstellungen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser (= Kapitel 3.11)

2 EINLEITUNG

2.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungspan als Sonderbaufläche Bund dargestellt.

Durch den Bauleitplan sollen in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Ferienhausgebiets geschaffen werden.

Hinsichtlich der weiteren und konkreten Entwicklungsabsichten wird auch auf Teil I der Begründung zu der Bauleitplanung verwiesen.

Die Lage des Planungsgebietes mit seinem Umfeld ergibt sich auch aus dem Deckblatt zur Begründung bzw. auch der Anlage 1.

Flächenangaben

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 13,6 ha (Teil 1 = ca. 8,5 ha; Teil 2 = ca. 5,2 ha), die sich wie folgt näher aufteilt:

Teilbereich I 84.610 m²

Sondergebiet:	
SO-1	60.520 m²
SO-2	8.260 m²
SO-3	5.760 m²
gesamt	74.540 m²
Verkehrsflächen:	
bes. Verkehrsflächen	4.960 m²
öffentl. Verkehrsfläche	2.100 m²
gesamt	7.170 m²
Grünflächen:	
öffentl. Grünfläche	610 m²
privat Grünflächen	2.400 m²
gesamt	3.010 m²

Teilbereich II 51.530 m²

Sondergebiet:	
SO-1	21.440 m²
SO-4	11.875 m²
gesamt	33.315 m²
Verkehr:	
Bes. Verkehrsflächen	1.950 m²
Grünfläche:	
öffent. Grünfläche	1.065 m²
priv. Grünfläche	2.370 m²
gesamt	3.435 m²
Maßnahmenfläche:	4.050 m²
Biotop:	8.535 m²
Flächen für Ver- u. Entsorgung:	245 m²

Art und geplantes Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

Sondergebiet SO 1 - Ferienhausgebiet

Art der Nutzung:	Ferienhäuser bis max. 115 m² Grundfläche und einer Terrassengröße bis max. 10 m².
Grundflächenzahl (GRZ):	-
Grundfläche:	21.500 m² in 5 Baufeldern
Geschossflächenzahl (GFZ):	-
Überschreitungsregelung:	bis 0,47
Bauweise:	Offene Bauweise
Gebäudehöhe:	-
Zahl d. Vollgeschosse:	1

Sondergebiet SO 2 – Verwaltung, Gastronomie und Einzelhandelseinrichtungen

Art der Nutzung:	Baufeld 1: Lebensmittelgeschäft bis max. 800 m² VK, Baufeld 2: Rezeption, Einrichtungen für Verwaltung und Tourismus, Gastronomie
Grundflächenzahl (GRZ):	-
Grundfläche:	1.800 m in 2 Baufeldern
Geschossflächenzahl (GFZ):	-
Überschreitungsregelung:	bis 0,95
Bauweise:	Offene Bauweise
Gebäudehöhe:	-
Zahl d. Vollgeschosse:	1

Sondergebiet SO 3 – Freizeiteinrichtungen und Gastronomie

Art der Nutzung:	Wellness, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen
Grundflächenzahl (GRZ):	-
Grundfläche:	1.950 m
Geschossflächenzahl (GFZ):	-
Überschreitungsregelung:	bis 0,85
Bauweise:	Offene Bauweise
Gebäudehöhe:	-
Zahl d. Vollgeschosse:	1

Sondergebiet SO 4 – Sporteinrichtungen

Art der Nutzung:	Baufeld1: Sporteinrichtungen Baufeld 2 + 3: Außenanlagen als Sporteinrichtungen
Grundflächenzahl (GRZ):	-
Grundfläche:	7.400 m² in 3 Baufeldern
Geschossflächenzahl (GFZ):	-
Überschreitungsregelung:	-
Bauweise:	Offene Bauweise
Gebäudehöhe:	-
Zahl d. Vollgeschosse:	1

2.2 Projektwirkungen

Die sich aus der Bauleitplanung ergebenden und in dem Umweltbericht berücksichtigten Projektwirkungen sind in folgender Tabelle zusammenfassend dargestellt.

Projekt-wirkungen	Bewertung / Kurzbeschreibung
Bodenver-siegelung	Durch das Vorhaben ist mit erheblichen auch zusätzlichen neuen Bodenversiegelungen zu rechnen.
Visuelle Wirkungen	Durch die geplante Nutzung ergibt sich eine völlige auch visuell erlebbare Neuordnung des Geltungsbereiches (Verlust einer vollständig eingegrünten Kasernenanlage durch Entwicklung von Siedlungsflächen und einem neuen Siedlungsrand).
Stoffliche Austräge (Abwasser)	Betriebsbedingt kommt es zu einem auch zusätzlichen Anfall von Abwasser (Niederschlagswasser, Grau- und Schwarzwasser).
Nutzungswandel	Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation erfolgt eine Umwandlung von Sondernutzung Bund in überwiegend Sondernutzung Ferienhausgebiet bzw. sonstige Sondernutzung.
Biotop(typen)-beseitigung	Es ist i.d.R. mit einer weitgehend vollständigen Beseitigung der vorhandenen Biotoptypen zu rechnen.
induzierter Neuverkehr	Im Zusammenhang mit der Sondernutzung ist mit einer verkehrsinduzierenden Wirkung insbesondere im Bereich des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen.
Stoffliche Austräge (Stoffliche Emissionen, Staub)	Durch den induzierten Neuverkehr und die Ferienhausnutzung ist betriebsbedingt mit erhöhten stofflichen Emissionen zu rechnen. Baubedingt ist insbesondere mit Staubemissionen zu rechnen.
Schallemissionen	Durch den induzierten Neuverkehr und den Baubetrieb ergeben sich bau- und betriebsbedingt Schallemissionen (Verkehrslärm, Baulärm).
Störddichte	Gegenüber der derzeitigen Situation ist mit einer erhöhten Anwesenheit von Menschen und von einer erhöhten Störddichte auszugehen.
Lichtemissionen	Durch den Nutzungswandel ergeben sich erhöhte Lichtemissionen in bisher weitgehend nachtdunklen Bereichen.
Aufschüttungen / Abgrabungen	Grundsätzlich ist im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten und Hochbauarbeiten sowie der angestrebten Modellierung des Geländes (= künstliche ‚Dünenlandschaft' in Teilbereichen sowie einem Lärmschutz- und Landschaftswall mit Bodenumlagerungen sowie Aufschüttungen zu rechnen.
Geruchs-emissionen	Im Zusammenhang mit der Müllsammelstelle in dem Teilgebiet 2 können sich Geruchsemissionen ergeben.
Strahlung	- entsprechende Projektwirkungen sind nicht erkennbar bzw. erscheinen nicht planungsrelevant -
Ressourcen-verbrauch	s.o.
Stoffliche Austräge (Abfälle)	s.o.
Erschütterungen	s.o.
sonstige Projektwirkungen	?

2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen	
in Bezug auf die vorgesehene Nutzung:	keine
in Bezug auf die vorgesehene Fläche:	keine (Konversionsfläche)

Hinsichtlich der Bedarfsermittlung bzw. der näheren Planbegründung wird auf die Aussagen in Teil 1 der Begründung verwiesen (Kapitel 3.1).

2.4 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2.4.1 Fachgesetze

Eine Darstellung der gesetzlich festgelegten Ziele des Umweltschutzes erfolgt in Kapitel 3 im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern.

2.4.2 Fachpläne / Raumplanung / Bauleitplanung / Örtliche Ziele

Landschaftsrahmenplan Der Landschaftsrahmenplan (LRP Planungsraum II, Gesamtfortschreibung 2003) stellt den Geltungsbereich

- als Gebiet mit besonderer Erholungseignung,
- als Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt

dar.

Die Strandstraße wird als überregional bedeutsamer Radfernweg und Fernwanderweg dargestellt (u.a. Ostseeküstenradweg).

Sonstige planungsrelevante Zielsetzungen auf Ebene des LRP sind nicht erkennbar.

Landschaftsplan
Der Landschaftsplan stellt in seinen Zielaussagen für den Geltungsbereich überwiegend den Bestand dar.

Der Teilbereich 1 wird überwiegend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bund dargestellt. Die nördlichen und östlichen Randbdbereiche gegenüber der Wohnbebauung bzw. Grün- und Brachflächen (s.u.) sind als vorhandene, lineare Feldgehölze dargestellt.

Der Zwischenraum zwischen Sondergebiet und der Straße ‚Am Süderfeld' (Dreiecksfläche) wird als geplante Brache (Sukzessionsfläche) dargestellt. Die östliche Grenze des Sondergebietes soll hier die Abgrenzung der Siedlungsentwicklung darstellen.

Der nördlich gelegene Kernbereich von Teilbereich 2 wird als vorhandene Gemeindbedarfsfläche mit der

Zweckbestimmung Sport dargestelt. Das süd-westlich gelegene Bereich mit dem dargestellten Stillgewässer wird als geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Erholungspark' dargestellt.

Entlang der Strandstraße wird eine Allee bzw. Baumreihe dargestellt.

Sonstige konkrete umweltrelevante Zielsetzungen sind nicht erkennbar.

Landesentwicklungsplan
Der Landesentwicklungsplan (Stand: Entwurf 2009) stellt den Geltungsbereich als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dar (vgl. ebenda Kapitel 7.7, S. 100ff).

Regionalplan
Aus dem Regionalplan (Planungsraum II, Stand 2004) sind für den Geltungsbereich keine konkreten umweltrelevanten Zielsetzungen erkennbar.

Flächennutzungsplan
Der FNP stellt den Bereich überwiegend als Sondergebiet Zweckbestimmung ‚Bund' dar.

Der östliche Randbereich des Teilbereiches 1 sowie das Stillgewässer in Teilbereich 2 sind als Maßnahmenfläche für den Naturschutz dargestellt. das Stillgewässer ist darüber hinaus

Weitergehende Zielsetzungen sind nicht erkennbar.

Bebauungspläne
Für den Geltungsbereich existiert keine verbindliche Bauleitplanung. Entsprechende Ziele sind daher nicht erkennbar.

3 ERMITTELN, BESCHREIBEN UND BEWERTEN DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes Vgl. auch Kapitel 2.4	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
Das Gelände ist überwiegend eben (nicht bzw. nur sehr schwach geneigt). Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 2,5 und 3,6 m üNN (ohne Berücksichtigung der Gewässersohle in Teilbereich 2) und das Gelände steigt grundsätzlich von Nordost nach Südost an. Bei den anstehenden Böden handelt es sich gem. Landschaftsplan typischerweise um (sandige?) Lehmböden (Geschiebemergel). Bei den sich hieraus entwickelnden Böden handelt es sich i.d.R. um Parabraunerden (bei Stauwasser mit pseudovergleyung). Die Parabraunderden sind zusammenfassend naturraumtypisch und sowohl im Gemeindegebiet als auch bei großräumiger Betrachtungsweise weit verbreitet. Besonders schutzwürdige Böden und Bodengesellschaften haben sich i.d.R. nur untergeordnet entwickelt. Es handelt sich somit nach ISH/MUNFSH (1998, S. 612) um Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Bei grobmaßstäblicher Betrachtung ist hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser i.d.R. von nicht bzw. nur gering versickerungsfähigen Standorten auszugehen. Für Teil II des Geltungsbereiches kann aufgrund der Nutzungsvergangenheit (ehemalige Tankstelle bzw. Tanklager, Schiessanlage) das Vorkommen schädlicher Bodenveränderungen bzw. Altlasten nach § 1 Abs. 3 bzw. § 2 Abs. 5 BBodSchG grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Gem. Prüfbericht des TÜV-Nord wurde die Tankanlage jedoch ordnungsgemäß stillgelegt und es ergaben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen. Gem. IGU (2003) wurden im Zusammenhang mit der Schießanlage ebenso keine umweltrelevanten Bodenverunreinigungen	Primärquellen: ♦ TÜV-Nord Prüfbericht TK 7213.82 bis ..84 v. 11.08.2004 ♦ IGU 2003 Sekundärquellen: ♦ Landschaftsplan ♦ GSP 2008	Es liegen keine Untersuchungen zu den anstehenden Böden vor.	‚*Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, dabei sind* [...] *Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken*' (§1a Abs. 2 BauGB, vgl. auch § 1 LBodSchG; § 1 Abs. 3 Nr. 3 LNatSchG) „[…] *Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen*." (§ 1 Abs. 3 Nr. 11 LNatSchG) ‚*Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen* [sind] *die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen*' (§1a Abs. 2 BauGB) „*Im Bebauungsplan sollen* [...] *Flächen* [gekennzeichnet werden], *deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*" (§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) ‚*Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten*' (§ 1 Abs. 21 Nr. 1 LBodSchG; bei Bodenverunreinigungen: Prüf-, Maßnahme- und Vorsorgewerte gem. BBodSchV ‚*Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen*' (§ 202 BauGB). ‚*Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden*'. (§1a Abs. 2 BauGB)	Keine Veränderungen zu erwarten.	Weitgehend irreversibler Funktionsverlust und damit erhebliche Auswirkungen auf Böden durch Versiegelung gem. Eingriffsregelung. Darüber hinaus Teilfunktionsverlust durch anthropogene Überformung in Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und generell der Bebauung (Bodenumlagerungen), der jedoch unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung und der Vorbelastung als nicht erheblich bewertet wird. Durch die Innenentwicklung sowie den damit verbundenen Beitrag zu einer grundsätzlich flächensparsamen Siedlungsentwicklung ergeben sich erhebliche positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Gem. Stellungnahme des Kreises Ostholstein v. 23.02.2009 besteht noch das Risiko, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung aufgrund der Altlastensituation noch nicht gesichert sind.	• Festsetzung einer möglichst hohen Bebauungsdichte zwecks flächensparender Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Begrenzung der Versiegelung, der Baumassen auf das unbedingt notwendige Maß (insbesondere über § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) • Gem. Stellungnahme des Kreises Ostholstein v. 23.02.2009 sind auf dem Gelände von Teilbereich 1 noch Altlastenuntersuchungen durchzuführen.

3.2 Auswirkungen auf Wasser

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes Vgl. auch Kapitel 2.4	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
Oberflächenwasser An der Südgrenze des Geltungsbereiches von Teilbereich II befindet sich ein naturnahes Stillgewässer. Das Gewässer wurde bzw. wird vermutlich als Regenrückhaltebecken für den Teilbereich II genutzt. Grundwasser Angaben zu den Grundwasserständen liegen nicht vor. Aufgrund der zu erwartenden Böden ist jedoch grundsätzlich mit Stauwasser zu rechnen, wobei der langfristig mittlere natürliche Flurabstand erfahrungsgemäß mehr als 1,0 m beträgt, und es sich somit hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse nach ISH/MUNFSH (1998, S. 612) zusammenfassend um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Hinweise auf stoffliche Belastungen des Grundwassers liegen nicht vor. Hochwasser Innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich gem. Stellungnahme des Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein v. 26.01.2009 unterhalb der der Höhenlinie von + 3,5 m üNN (= Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche an der Ostsee) um einen Hochwassergefährdeten Bereich. Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meereswasseranstieges den Pegel von 3,3 m üNN erreichen.	Primärquellen: - / - Sekundärquellen: ♦ Landschaftsplan ♦ GSP 2008	Konkrete Daten insbesondere zum oberflächennahen Grundwasser innerhalb des Geltungsbereiches liegen nicht vor.	*„Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder ein sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden*]." (§ 1a Abs. 2 WHG)	Keine Veränderungen zu erwarten.	Im Zusammenhang mit den zusätzlichen Bodenversiegelungen ergeben sich gem. Eingriffsregelung erhebliche Auswirkungen durch einen erhöhten Anfall von Niederschlagswasser (vgl. Kapitel 3.11). Hieraus ergibt sich eine verringerte Grundwasserneubildung. Eine grundsätzliche bzw. erhebliche Veränderung der Grundwasserströme und -stände ist nicht zu erwarten. Durch den Bebauungsplan kommt es zu einer planmäßigen Siedlungsentwicklung innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereich, wodurch erbliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insbesondere durch Eintrag wassergefährdender Stoffe nicht ausgeschlossen werden können. Durch geeignet Maßnahmen lässt sich das Risiko jedoch auf ein unerhebliches Maß reduzieren. Hinweise auf entsprechende Maßnahmen werden in Teil 1 der Begründung dargestellt bzw. ergeben sich aus der Stellungnahme des Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein v. 26.01.2009 im Verfahren nach § 4 (1) BauGB.	• vgl. generell Maßnahmen bei Schutzgut Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung in Kapitel 3.1) • vgl. generell Maßnahmen zum Aspekt Sachgerechter Umgang mit Abwässern in Kapitel 3.11. • Festsetzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (über § 9 Abs. 4 BauGB)

3.3 Auswirkungen auf das Klima

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes Vgl. auch Kapitel 2.4	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
Das Lokalklima im Planungsgebiet ist aufgrund der Lage am Meer, der nur aufgelockerten Bebauung und starken Durchgrünung nur durch schwach ausgeprägte stadtklimatische Effekte gekennzeichnet. Dem Geltungsbereich wird - auch nach Darstellung des Landschaftsplanes - keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion zugesprochen. Aus großklimatischer Sicht ist besonders darauf hinzuweisen, dass die Atmosphäre generell empfindlich gegenüber klimawirksamen Stoffimmissionen ist (als Stichwort: 'Treibhauseffekt' und 'Ozonloch'). Hierbei handelt es sich vorwiegend um sog. Treibhausgase (u.a. CO_2). Weitergehende Aussagen zu dem Schutzgut Klima werden nicht für notwendig und planungsrelevant betrachtet.	Primärquellen: - / - Sekundärquellen: ♦ Landschaftsplan ♦ GSP 2008	Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage einer Ortsbegehung und allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.	*„Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden* [...]. *Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken*."(§ 1 Abs. 3 Nr. 6 LNatSchG) *„Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden, hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen."* (§ 2 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG) *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*' (§ 1 Abs. 5 BauGB)	Aufgrund des globalen Klimawandels ist insbesondere mit einer Erderwärmung und einer Zunahme von Wetterextremen zu rechnen.	Durch die Festsetzung kommt es zur Entwicklung weiterer stadtklimatischer Effekte durch Bodenversiegelungen, Baukörper sowie generell anthropogene Wärmeproduktion und darüber hinaus grundsätzlich zu Ausstoß klimawirksamer Gase. Erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima und hier insbesondere auch auf das Bioklima sind aufgrund der relativ aufgelockerten Bebauung und vorhandnen Grünstrukturen im Umfeld des Geltungsbereiches sowie der erfahrungsgemäß zu erwartenden Durchgrünungsmaßnahmen (u.a. Erhalt und Anpflanzung von Gehölzstrukturen, z.B. Straßenbäume) grundsätzlich nicht zu erwarten.	• vgl. generell Maßnahmen bei Schutzgut Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung in Kapitel 3.1) • vgl. generell Maßnahmen bei Kapitel 3.11 und 3.12.

3.4 Auswirkungen auf die Luft

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes Vgl. auch Kapitel 2.4	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
Als möglichem Emittenten sind lediglich die angrenzende Siedlungsflächen (Hausbrand) sowie der mot. Verkehr zu nennen. Hinsichtlich Schallemissionen wird auf Kapitel 3.8 (Schutzgut Mensch) verwiesen. Erhebliche Vorbelastungen durch Luftschadstoffe, Gerüche, Lärm sowie durch Erschütterungen, Licht oder Strahlung sind nicht erkennbar.	Primärquellen: - / - Sekundärquellen: ♦ Landschaftsplan ♦ GSP 2008	Die Einschätzung der lufthygienischen Situation erfolgt auf Grundlage einer Ortsbegehung und allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind *„die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden“* zu berücksichtigen. (§ 1 (6) Ziffer 7h BauGB) *„Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten; empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.“* (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG; vgl. auch § 1 Abs. 3 Nr. 5 LNatSchG) *„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, das schädliche Umwelteinwirkungen* [...] *auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.“* (§ 50 BImSchG) Lärm vgl. Kapitel 3.8 nicht erkennbar planungsrelevant: Lufthygiene Immissionsschutzwerte der 22., 23 und 33. BImSchV Elektromagnetische Felder Grenzwerte für Hoch- und Niederfrequenzanlagen nach der 26. BImSchV Gewerbliche Gerüche Geruchsimmissions-Richtlinie vom 12.1.1993 (Hrsg.: Länderausschuss für Immissionsschutz) Landwirtschaftliche Gerüche Orientierungswerte VDI-Richtlinie 3471 und 3472 Erschütterungen DIN 4150 ‚Erschütterungen im Bauwesen – Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden – Teil 2‘ Licht -/- Wärme -/-	Keine Veränderungen zu erwarten. vgl. ansonsten auch Darstellung in Kapitel 3.8 Schutzgut Mensch	Die sich aus der geplanten baulichen Nutzung sowie dem induzierten mot. Verkehr ergebenden stofflichen Emissionen werden hinsichtlich ihrer Zusammensetzung und Menge sowie auch unter Berücksichtigung der geringen Empfindlichkeit des Plangebietes voraussichtlich nicht zu erheblichen Auswirkungen des Schutzgutes Luft führen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft durch Schallemissionen, Gerüche, Erschütterungen, Licht oder Strahlung sind ebenso nicht erkennbar. Hinsichtlich möglicher Auswirkungen durch Lärm und Geruchsemissionen auf Schutzgut Menschen wird auf Kapitel 3.8 verwiesen.	Ein Regelungsbedarf über § 9 Abs.1 Nr. 23a + 24 BauGB wird nicht gesehen. • vgl. ansonsten bei Kapitel Schutzgut Mensch sowie generell Maßnahmen bei Schutzgut Klima in Kapitel 3.3.

3.5 Auswirkungen auf Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes Vgl. auch Kapitel 2.4	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
Eingriffsregelung Der Großteil des Geltungsbereiches wird in Anlehnung an ISH/MUNFSH (1998) zum jetzigen Planungsstand als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz bewertet (vgl. folgende gesonderte Abbildung für Teilbereich 1 und 2). Diese Einschätzung gilt auch für die Flächen westlich der Teilfläche II. Schutzgebiete Die in Teilbereich II sich im Randbereich befindlichen linearen Gehölzstrukturen werden tlw. als geschützte Knicks nach § 25 (3) LNatSchG eingestuft (augenscheinlich Relikt aus der vormilitärischen Nutzung mit noch erkennbaren Knickwall). Entsprechende überwiegend gleichwertige lineare Siedlungsgehölzstrukturen bzw. naturnahe junge Gehölzanpflanzungen und Ziergebüschstrukturen in den Teilbereichen I und II werden hinsichtlich des Schutzstatus nicht als Knicks eingestuft. Bei dem Stillgewässer in Teilbereich II handelt es sich gem. Darstellung Flächennutzungsplan und ein geschütztes Biotop (Kleingewässer) gem. § 25 (1) Ziffer 1 LNatSchG. Biotopverbund Besonders ausgeprägte Räumlich-funktionale Beziehungen (Bedeutung für den Biotopverbund) existieren gem. Landschaftsplan nicht. Artenschutz Das Vorkommen geschützter bzw. gefährdeter Pflanzenarten ist nicht zu erwarten. Insgesamt tritt die Bedeutung des Planungsgebietes für Pflanzen gegenüber der Bedeutung für Tiere auch deutlich zurück. Das Vorkommen geschützter Tierarten ist gem. KIFL (2008) grundsätzlich möglich bzw. wahrscheinlich. Dies gilt insbesondere für Vögel. Fledermäuse, Moorfrosch, Kammmolch und Zauneidechse.	Primärquellen: - / - Sekundärquellen: ♦ Landschaftsplan ♦ KIFL 2008 ♦ GSP 2008	Der Schutzstatus der linearen Gehölzstrukturen (ggf. Knicks) kann noch nicht mit Sicherheit abgeschätzt werden. Die Einschätzung erfolgt ansonsten lediglich auf Grundlage einer Ortsbegehung mit Biotoptypenkartierung und einer faunistischer Potentialabschätzung sowie hierauf aufbauender planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.	*„Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände* [...] *sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.*“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG, vgl. ebenso § 1 Abs. 3 Nr. 10 LNatSchG) *„Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt der Arten.*“ (§ 2 (3) Ziffer 8 LNatSchG) *Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.*“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG, vgl. ebenso § 2 (3) Ziffer 9 LNatSchG) Schutzbestimmungen nach Abschnitt IV LNatSchG, hier: ➢ geschützte Knicks nach § 25 (3) LNatSchG in Teilbereich II ➢ geschütztes Kleingewässer sowie Bestandteile einer Allee nach § 25 (1) LNatSchG in Teilgebiet 2 Grundsätzlich die Artenschutzbestimmungen gem. Abschnitt V LNatSchG und BNatSchG.	Keine Veränderungen zu erwarten.	Eingriffsregelung Es kommt zu einem großflächigen Verlust von Lebensräumen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Durch die Entwicklung von Siedlungsflächen besteht das grundsätzliche Risiko erheblicher Auswirkungen auf • angrenzende Biotope (= insbesondere Knicks oder gleichwertige Strukturen) durch Teilfunktionsverlust u.U. aufgrund intensiver (Garten)nutzung, angrenzender baulicher Anlagen, Verlust von Teillebensräumen (=Offenland-Knick-Komplex), Lichtimmissionen, Haustierhaltung sowie erhöhter Stördichte. Schutzgebiete Die Beseitigung geschützter Biotope bzw. Flächen ist nicht erforderlich. Artenschutz Unter Berücksichtigung aller vorgeschlagenen Schutz-/Vermeidungsmaßnahmen gem. KIFL 2008 stehen der Zulassung und Umsetzung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen, d.h. erhebliche Auswirkungen sind nicht zu befürchten.	• nachrichtliche Übernahme gem. LNatSchG geschützter Knicks bzw. Biotope (nach § 9 Abs. 6 BauGB) • Entwicklung von möglichst breiten Puffer(Saum-)streifen gegenüber geschützten Flächen (über § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) • Begrenzung der Beseitigung von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz auf das unbedingt notwendige Maß (über § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) • generell möglichst intensive Durchgrünungsmaßnahmen, insbesondere Einzelbäume, sowie Anlage von linearen Gehölzstrukturen (über § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) • Einrichtung einer Tabu-Zone sowie Verzicht auf eine Erreichbarkeit am nordöstlichen Ufer des Stillgewässers in Teilbereich 2 gem. Vorgabe KIFL 2008. • Bauzeitenmanagement gem. Vorgabe KIFL 2008.

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Teilbereich 1

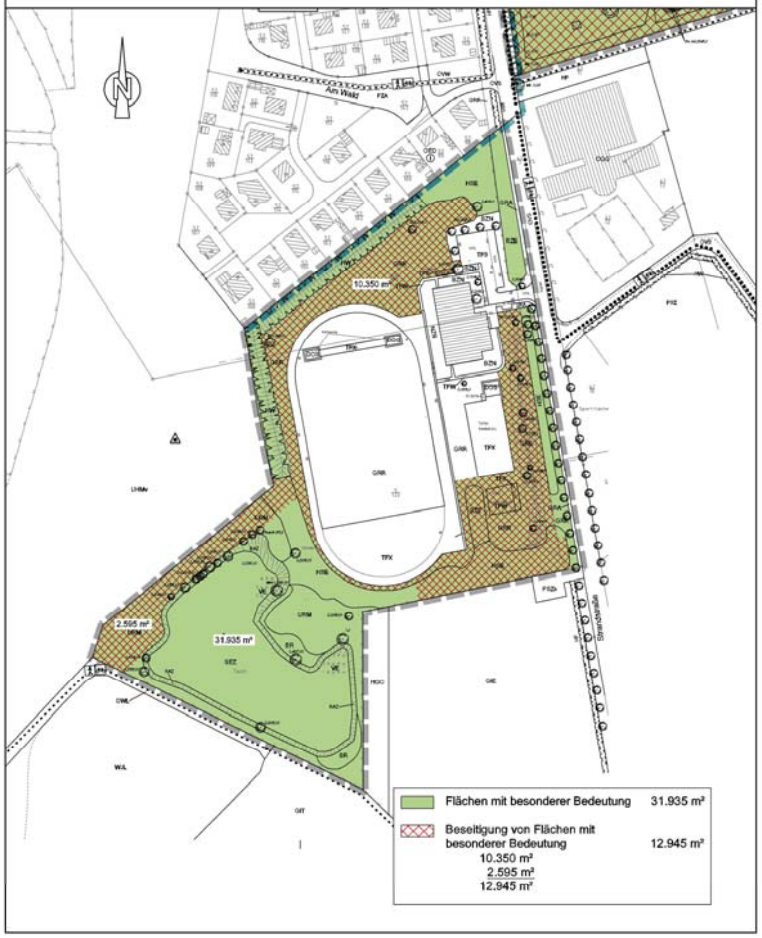
ohne Maßstab



Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Teilbereich 2

ohne Maßstab



3.6 Auswirkungen auf die Landschaft

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes Vgl. auch Kapitel 2.4	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
Der Geltungsbereich ist ein typisches Kasernengelände, das gegenüber den angrenzenden Siedlungsflächen bzw. auch Freiflächen durch umfangreiche Gehölzstrukturen eingefasst ist. Gegenüber dem öffentlichen Straßenraum der Strandstraße sind insbesondere die vorhandenen Einzelbäume als orstbildprägende Elemente zu bewerten (als Baumreihe bzw. auch Allee in einem Rasenstreifen). Der Geltungsbereich wird von einer Vielzahl von lokal aber auch überregional bedeutsamen Wegeverbindungen für die Erholungsnutzung umgeben (u.a. die Strandstraße u.a. als Teil des Ostseeküstenradweges). Da die Teilflächen eingezäunt und nicht zugänglich sind, kommt diesen Bereichen keine besondere Bedeutung für das Naturerleben bzw. die freiraumbezogene Erholungsnutzung zu.	Primärquellen: - / - Sekundärquellen: ♦ Landschaftsplan ♦ GSP 2008	Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung und allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.	„*Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen*, [...] *die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln*." (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB); „*Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung insgesamt und auch im Einzelnen in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit zu erhalten*. […]." (§ 1 Abs. 3 Nr. 11 LNatSchG) „*Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützten und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. […]."* (§ 1 Abs. 3 Nr. 13 LNatSchG) „Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen […] *sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen. […]*." (§ 1 Abs. 3 Nr. 12 LNatSchG)	Keine Veränderungen zu erwarten.	Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer völligen Neuordnung des Siedlungsbereiches und - insbesondere durch den Verlust der Gehölzstrukturen in den Randbereichen - zu der Ausbildung eines neuen Siedlungsrandes. Ein Verlust der Eigenart und damit erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind hierdurch nicht zu erwarten. Für den öffentlichen Straßenraum in der Strandstraße wird jedoch zukünftig insbesondere eine größere, straßenorientierte Stellplatzanlage mit dahinter angeordneter (ggf. abweichender) Bebauung prägend sein. Der Anteil von ‚Grünstrukturen' wird deutlich zurücktreten, so dass es auch zu einem grundsätzlichen Verlust von Naturnähe in Siedlungsbereichen kommen wird. Aufgrund des Geländereliefs ist lediglich im Randbereich gegenüber den angrenzenden Flächen in Abhängigkeit von en konkreten Festsetzungen mit visuell störenden Randeffekten zu rechnen. Aufgrund fehlender ausgeprägter Geländehochpunkte sowie der zu erwartenden geringen Gebäudehöhen sind ausgeprägte Fernwirkungen nicht zu erwarten.	• Begrenzung der Bodenversiegelung und Baumassen bzw. der Flächeninanspruchnahme auf ein auch für das Umfeld noch verträgliches Maß (über § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) • Begrenzung der Beseitigung von ortsbildprägenden, naturnahen Strukturen auf das unbedingt notwendige Maß (über § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) • Ortstypische Neugestaltung des Geltungsbereiches insbesondere über gestalterisch wirksame Durch- und Eingrünungsmaßnahmen (über § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB) sowie gestalterische Festsetzungen (über § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO)

3.7 Auswirkungen auf das Netz ‚Natura 2000'

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich im Küstenbereich der Ostsee folgende Flächen des Netzes ‚Natura 2000': 1. FFH DE 1632-392 ‚Küstenlandschaft vor Großenbrode und vorgelagerte Meeresbereiche'' 2. Vogelschutzgebiet DE 1633-491 ‚Ostsee östlich Wagrien' Nähere Ausführungen zu dem Aspekt im Umweltbericht erscheinen nicht planungsrelevant. Diesbezüglich wird auf die Darstellungen in www.natura2000-sh.de verwiesen.	Primärquellen: - / - Sekundärquellen: ♦ www.natura2000-sh.de	- / -	www.natura2000-sh.de (vgl. ebenda Erhaltungsziele)	Keine Veränderungen zu erwarten.	Erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele sind insbesondere auch aufgrund der Entfernung nicht erkennbar.	- / -

3.8 Auswirkungen auf den Menschen

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes Vgl. auch Kapitel 2.4	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
Der Geltungsbereich wird in der Vergangenheit militärisch genutzt und liegt z.Zt. brach. Das nördliche Umfeld der beiden Teilflächen wird durch Wohnbebauung genutzt (überwiegend Einzelhausbebauung). Südlich der Teilfläche I grenzt ein Campingplatz bzw. ein gewerblich genutztes Grundstück unmittelbar an. Das Umfeld des Geltungsbereichs weist in Abhängigkeit von der Saison eine recht unterschiedlich hohe Bevölkerungsdichte auf. Ansonsten grenzen Grün- und Freiflächen (u.a. auch eine Skater-Anlage) sowie landwirtschaftliche Flächen mit einem engmaschigen Wegenetz an den Geltungsbereich an, die in erster Linie durch Erholungssuchende genutzt werden. Vorbelastungen können sich, durch Lärmemissionen auf der Strandstraße ergeben, wobei die Verkehrsbelastung der Straße saisonal sehr unterschiedlich ausfallen wird. Konkrete Zahlen hierzu liegen nicht vor.	Primärquellen: ♦ GSP 2009 a ♦ GSP 2008 b ♦ GSP 2009 c Sekundärquellen: ♦ Landschaftsplan	- / -	„*Bei der Aufstellung der Bauleitplänen sind insbesondere zu berücksichtigen: 1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung*“ (gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB) Lärm Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) 16. BImSchVO (Verkehrslärmschutzverordnung) Freizeitlärmrichtlinie vgl. ansonsten dargestellte Ziele bei Schutzgut Luft und Klima (Kapitel 3.3 und 3.4) nicht erkennbar planungsrelevant: 6. BImSchVO (TA-Lärm) 18. BImSchVO (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vgl. ansonsten dargestellte Ziele bei Schutzgut Luft und Klima (Kapitel 3.3 und 3.4)	Keine Veränderungen zu erwarten.	Aufgrund der verkehrsinduzierenden Wirkung des Vorhabens ist grundsätzlich mit einem erhöhten mot. Verkehrsaufkommen insbesondere auf der Strandstraße und damit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen. Die Auswirkungen werden hierdurch aufgrund der insgesamt geringen Verkehrsmengen jedoch als nicht erheblich eingeschätzt. Durch die in Teilbereich 2 geplante Nutzung als Ferienhausgebiet im engen Kontaktbereich zu einer bereits bestehenden öffentlichen Skater-Anlage ist gem. GSP (2009 c) ohne entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit erheblichen Auswirkungen durch Lärm kommen. Erhebliche Auswirkungen durch Lärm aufgrund der Ausbaumaßnahme in der Strandstraße (Kreisverkehrsplatz) sind gem. GSP (2009 b) nicht zu erwarten Erhebliche Auswirkungen durch Lärm aufgrund der Außenanlagen der Sporteinrichtungen im Kontaktbereich zu den Ferienhäusern sind nicht zu erwarten, da die Außenanlagen nur durch die Ferienhausnutzer selber genutzt werden und kein Vereinssport o.ä. auf diesen Flächen stattfinden soll. Erhebliche Verkehrsgefährdungen durch die Planung und den damit verbundenen induzierten Neuverkehr sind nicht erkennbar. Mögliche erhebliche Auswirkungen (Lärm, Gerüche) auf das Allgemeine Wohngebiet im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 24 durch die geplante zentrale Müllsammelstelle können nicht ausgeschlossen werden, sind aber i.d.R. durch geeignete Schallschutzmaßnahmen vermeidbar. Da hinsichtlich der angewandten Technik keine Angaben vorliegen, lassen sich hierzu keine konkreten Angaben machen. Aufgrund der Lage in einem hochwassergefährdeten Bereich können erhebliche Auswirkungen auf das Leben und die Gesundheit von Menschen nicht ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel 3.2 Schutzgut Wasser).	• Grundsätzliche Gliederung des Baugebietes nach in unterschiedlichem Maße schutzbedürftiger Nutzungen • Lärmschutzwall gegenüber der Skate-Anlage = Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen um Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (über § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) zeitliche Steuerung der Nutzug der Skate-Anlage (= Nutzungsausschluss Werktags zwischen 10:00 und 20:00 sowie an Sonn- und Feiertagen ganztägig) • Festsetzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (über § 9 Abs. 4 BauGB)

3.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
Für den Wirkbereich sind keine planungsrelevanten Kultur- und sonstigen Sachgüter erkennbar.	Primärquellen: - / - Sekundärquellen: ♦ Landschaftsplan / Flächennutzungsplan	-/-	Grundsätzlich Erhalt von Kulturgütern unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes gem. § 9 (1) DSchG. *„Historische Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.“* (§ 2 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG)	- nicht planungsrelevant -	Aufgrund der Lage in einem hochwassergefährdeten Bereich können erhebliche Auswirkungen auf bauliche Anlagen durch Hochwasserereignisse nicht ausgeschlossen werden.	• Festsetzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (über § 9 Abs. 4 BauGB)

3.10 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen mit den daraus resultierenden erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen wurden in der ‚normalen' schutzgutbezogenen Einschätzung der Kapitel 3.1. bis 3.9 implizit mitberücksichtigt und entsprechend dargestellt und bewertet. Auf die dort gemachten Darstellungen wird daher verwiesen.

3.11 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Stoffliche Austräge ergeben sich insbesondere durch:

- Abwassermengen (Grau- und Schwarzwasser, Niederschlagswasser);
- Abfallaufkommen (baubedingt: insbesondere Bauabfälle, u.a. Abrissarbeiten; betriebsbedingt: insbesondere Siedlungsabfälle);
- generell Energieversorgung (Hausbrand / Kleinfeuerungsanlagen) sowie
- mot. Verkehr

Zu den o.g. Punkten 1 bis 4 werden im Folgenden nähere Ausführungen gemacht.

Abwasser

Beeinträchtigungen und Konflikte
Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bauleitplanes fällt Abwasser an.

Das anfallende Niederschlagswasser wird dabei nach ATV 138 hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstoffen im ungünstigen Fall als tolerierbarer Niederschlagsabfluss bewertet (innerhalb des Ferienhausgebiets i.d.R. gering verschmutztes Niederschlagswasser gem. ISH/ MUNFSH 1998).

Darüber hinaus fallen Grau- u. Schwarzwasser an.

Bei einem Einleiten von Abwasser in Oberflächengewässer bzw. bei Versickerung von Niederschlagswasser durch Versickerung in das Grundwasser besteht das Risiko von Nähr- und Schadstoffeinträgen. Bei einer möglichen Direkteinleitung in Fließgewässer ergibt sich das Risiko durch Überformung des natürlichen Abflussregimes (gesteigerter Hochwasserabfluss, u.a. verbunden mit ‚hydraulischen Stresssituationen' und Katastrophentrift sowie Erosion der Gewässersohle) bzw. Kapazitätsengpässe bei Rückstaueinrichtungen. Im Zusammenhang mit RRB mit anschließender Einleitung in Fließgewässer besteht das Risiko von sog, ‚thermischen Einträgen'.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

⇒ Das anfallende Grau- und Schwarzwasser soll über das Kanalisationsnetz der zentralen Kläranlage Lütjenbrode des Zweckverbandes Ostholstein Kläranlage zugeführt und hier regelgerecht behandelt werden. Erhebliche Auswirkungen können so vermieden werden.

Im nördlichen Teilgebiet 1 kann aufgrund der standörtlichen Voraussetzungen das Niederschlagswasser nicht vollständig versickert werden. Daher wird das Oberflächenwasser über Mulden mit Überläufen bzw. bei der Stellplatzanlage direkt über Straßenabläufe in neu herzustellende Regenwasserleitungen an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße ‚Am Süderfeld' angeschlossen. Von dort aus wird das Wasser zum vorhandenen Regenrückhaltebecken ‚Am Süderfeld' geleitet. Von dort wird das Wasser über die genehmigte Einleitungsstelle E 6 in das Gewässer 2.3 des Wasser- und Bodenverbandes Großenbrode eingeleitet. Die Vorflut gehört zum Einzugsgebiet des Systems Schöpfwerk Großenbroder Aue. Um die Kapazität des Regenrückhaltebeckens nicht zu überlasten, wird ein Staukanal im SO1 Gebiet eingeplant.
Im südlich gelegenen Teilgebiet 2 kann ebenfalls aufgrund der standörtlichen Voraussetzungen das Regenwasser nicht vollständig versickert werden. Auch hier wird das Wasser über Mulden mit Überläufen gesammelt und an einen gemeindeeigenen Regenwasserkanal entlang der Strandstraße abgegeben. Vor Einleitung in den Regenwasserkanal wird im Geltungsbereich das Wasser über ein Regenklärbecken vorbehandelt. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des RW-Kanals wird noch überprüft. Bei Bedarf wird im Geltungsbereich noch ein entsprechender Staukanal gebaut. Der Kanal entwässert direkt in die Ostsee. Für die zusätzliche Einleitmenge wird ein Nachtrag zur Einleitgenehmigung Großenbroder Binnensee Gewässer 1. Ordnung Az.: In/5201.22.1/55.017 gestellt.

Abfallaufkommen

Beeinträchtigungen und Konflikte
Sowohl bau- als auch betriebsbedingt ist mit einem nicht unerheblichen Abfallaufkommen zu rechnen (in erster Linie Bauabfälle sowie Siedlungsabfälle). Die aus dem Abfallaufkommen resultierenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft werden i.d.R. außerhalb des Planungsgebietes verlagert (z.B. Flächeninanspruchnahme, Schadstoffein- bzw. -austräge).

Eine nähere Ausdifferenzierung des Abfallaufkommens erscheint auf der Planungsebene der Bauleitplanung nicht möglich und sinnvoll.

Hinsichtlich der Beurteilung des Geltungsbereiches auf mögliche Altlasten vgl. Kapitel 3.1 (Schutzgut Boden. 1. Spalte).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Eine aus städtebaulicher Sicht resultierende Erforderlichkeit der Regelung des Aspekts ‚Abfallaufkommen' wird nicht gesehen. Im Folgenden werden da-

her lediglich Hinweise für die nachgeordneten Planungsebenen gegeben:

⇒ Die Bodenbewegungen und der -aushub sollten auf ein notwendiges Mindestmaß begrenzt werden.

⇒ Bei den Baumaterialien und der Baukonstruktion sollte grundsätzlich darauf geachtet werden, dass möglichst langlebige und reparaturfreundliche Materialien verwendet werden. Ferner sollte bei der Auswahl darauf geachtet werden, dass die Materialien nach einem Abriss, einer Renovierung oder einem Umbau wiederverwendet oder recycelt werden können.

⇒ Grundsätzlich sollten möglichst nur weitgehend umweltfreundliche Baustoffe verwendet werden.

Energie

Beeinträchtigungen und Konflikte
Insbesondere durch die Bereitstellung für den Wärmeenergiebedarf sowie den induzierten mot. Verkehr kommt es durch stoffliche Emissionen grundsätzlich zu Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Klimas.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Eine sich aus städtebaulicher Sicht resultierende Erforderlichkeit der Regelung des Aspekts ist nicht erkennbar. Im Folgenden werden daher lediglich Hinweise gegeben:

⇒ Durch die Verwendung regenerativer Energiequellen (besonders Sonnenenergie) können die Schadstoffemissionen insgesamt insbesondere gegenüber festen oder flüssigen Brennstoffen, wie z.B. Kohle oder Öl, reduziert werden.

⇒ Die stofflichen Emissionen korrelieren dabei eng mit dem Energieverbrauch, so dass Energiesparmaßnahmen i.d.R. auch immer einen positiven Rückkopplungseffekt auf die Schadstoffemissionen haben (vgl. Kapitel 3.12).

Motorisierter Verkehr

Beeinträchtigungen und Konflikte
Im Zusammenhang mit Ferienhäusern sowie der grundsätzlichen angestrebten Attraktivitätssteigerung des Wohn- und Fremdenverkehrsortes Großenbrode sind grundsätzlich verkehrsinduzierende Wirkungen verbunden (primär Einkaufs-, Freizeit- und Berufsverkehr). Es handelt sich hierbei typischerweise um mot. Individualverkehr.

Insbesondere aus dem (mot.) Individualverkehr resultieren eine Reihe typischer, verkehrsbedingter Umweltauswirkungen mit einer häufig deutlich ausgeprägten Problemverlagerung in das Umland (u.a. eben Emissionen). Eine nähere Ausdifferenzierung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden nicht für notwendig erachtet.

Die relativ günstige Lage des Geltungsbereiches gegenüber ÖPNV-Einrichtungen (z.B. Bahnhof nur ca. 500 m Luftlinie entfernt), Erholungs-, Freizeit- sowie Versorgungseinrichtungen wirkt sich hierbei aber grundsätzlich positiv auf einen möglichst geringen Anteil des mot. Individualverkehrs aus.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Grundsätzlich sollte neben dem ÖPNV insbesondere der nicht mot. Verkehr bei der zukünftigen Erschließung ausreichend berücksichtigt und gefördert werden, d.h. vor allem:

⇒ Erhalt und Entwicklung von z.B. Nahversorgungseinrichtungen und Naherholungsmöglichkeiten in guter Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer (d.h. in möglichst geringer Entfernung).

⇒ Erhalt und Entwicklung eines attraktiven, sicheren und kleinräumigen Wegenetzes für den nicht mot. Verkehr, wodurch die Erreichbarkeit der unterschiedlichen Nutzungen möglichst optimal gewährleistet wird (= geringer ‚Raumwiderstand' für nicht mot. Verkehrsteilnehmer).

3.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Beeinträchtigungen und Konflikte
Der zu erwartende Energieverbrauch ergibt sich neben dem induzierten mot. Verkehr voraussichtlich im Wesentlichen aus dem Raumwärmebedarf.

Für den Energieverbrauch werden i.d.R. nicht erneuerbare Energiequellen genutzt. Durch einen nicht sparsamen Einsatz nicht regenerierbarer Energiequellen wird die nachhaltige Nutzungsfähigkeit geogener Naturgüter (u.a. Erdöl, Gas, Kohle) beeinträchtigt.

Umweltziele
Nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind die Naturgüter,

„*soweit sie sich nicht erneuern, sparsam und schonend zu nutzen. Der Nutzung sich erneuernden Naturgüter kommt besondere Bedeutung zu; sie dürfen nur so genutzt werden, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen.*" (vgl. ebenso § 1 (3) Ziffer 2 LNatSchG).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

⇒ Grundsätzlich ist eine energiesparende Stellung und kompakte Bauweise von Gebäuden anzustreben (i.d.R. über § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB).

⇒ Grundsätzlich sollte die Nutzung regenerativer Energiequellen berücksichtigt werden bzw. eine entsprechende spätere möglichst problemlose Nutzung zumindest gewährleistet werden (über § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB), z.B. durch eine möglichst sonnenexponierte und auch hinsichtlich der Dachneigung energetisch günstigen Ausrichtung zukünftiger Dachflächen bzw. entsprechende baukonstruktive Berücksichtigung im Rahmen

des Hochbaus (z.B. durch den Einbau von entsprechenden Solarleitungen bzw. Leerrohren für eine mögliche spätere Nutzung).

⇒ Durch Verwendung alternativer Leuchtentypen (Natrium-Hochdruck- bzw. entsprechende Niederdrucklampen anstelle von Quecksilber-Hochdrucklampen) können - neben Artenschutzaspekten – insbesondere auch Energiespareffekte verbunden werden.

3.13 Eingriffsregelung

Durch die Festsetzungen werden Veränderungen der Gestalt und / oder Nutzung von Grundflächen festgesetzt, die grundsätzlich zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild führen *können*. Somit werden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet.

In Abhängigkeit von der konkreten Festsetzungen (insbesondere dem Maß der baulichen Nutzung aber auch der Bauweise sowie der Baugrenzen) kommt es voraussichtlich zu entsprechenden erheblichen Beeinträchtigungen (insbesondere Bodenversiegelungen, Verlust von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz).

3.13.1 Eingriffsbewertung und Ermittlung Kompensationsbedarf

Durch die o.g. Veränderungen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Folgenden erfolgt eine schutzgutbezogene Eingriffsbewertung sowie Kompensationsbedarfsermittlung.

Nach dem sog. ‚Eingriffserlass' nach ISH/MUNFSH (1998, S. 611f) richten sich Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen nach den Bedingungen des Einzelfalls. Je mehr es im Planungsprozess gelingt, Beeinträchtigungen zu vermeiden, umso geringer ist der Kompensationsbedarf. Dabei können Ausgleichsmaßnahmen auch Doppelcharakter haben: Eine Schutzpflanzung kann z.B. einen Eingriff in den Boden und den Eingriff in das Landschaftsbild ausgleichen (ebenda, S. 610).

Über Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft hat die Gemeinde i.d.R. nach § 1a Abs. 3 BauGB eigenverantwortlich im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (hiervon ausgenommen: u.a. Beseitigen von geschützten Biotopen). Der o.g. Erlass enthält lediglich Hinweise, wie Eingriffe zu bewerten und der Ausgleich zu ermitteln ist. Die genannten Verhältniszahlen stellen Empfehlungen dar, die eine einheitliche Anwendung in Schleswig-Holstein ermöglichen sollen. Die Gemeinde ist jedoch nicht an ein standardisiertes Verfahren gebunden. Es ist letztlich Aufgabe der planenden Gemeinde in eigener Verantwortung die Schwere der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu beurteilen und über Vermeidung und Ausgleich – auch unter Kostengesichtspunkten – abwägend zu entscheiden (vgl. ebenda, S. 606).

Aufgrund der besonderen Eingriffssituation erfolgt bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs als Gegenkontrolle zu der Eingriffsbewertung gem. dem o.g. ‚Eingriffserlass Schleswig-Holstein' auch eine ‚Eingriffsbewertung' gem. dem Nds. Städtetag erfolgen (NIEDERSÄCHSISCHE STÄDTETAG 2006 [1]). Durch Gegenüberstellung und Vergleich beider Bilanzierungsansätze soll der erforderliche und angemessene Kompensationsbedarf im Rahmen der Abwägung ermittelt werden.

3.13.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung Kompensationsbedarf gem. ISH/MUNFSH

3.13.2.1 Boden

<u>Bodenversiegelung</u>
Zusammenfassend ergibt sich aufgrund der Festsetzungen gegenüber dem Bestand eine höhere mögliche Versiegelungsintensität.

Nach ISH/MUNFSH 1998 wird von folgender Bemessungsgrundlage für die Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelungen ausgegangen:

1 : 0,5 für total versiegelte Flächen

1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Eingriffe in den Boden gelten nach dem o.g. Runderlass i.d.R. als ausgeglichen, wenn

- eine entsprechend der <u>Eingriffsfläche</u> gleich große Fläche entsiegelt und hier die entsprechenden Bodenfunktionen wieder hergestellt werden oder
- entsprechend dem ermittelten <u>Mindestflächenumfang</u> und auf Grundlage der o.g. Bemessungsgrundlage landwirtschaftliche Flächen aus der Produktion genommen werden und zu naturbetonten Biotoptypen entwickelt werden.

Die Ermittlung der Eingriffsfläche und der notwendige Mindestflächenumfang für den Ausgleich für das Schutzgut Boden ergeben sich danach aus folgender Tabelle. Es handelt sich um insgesamt **ca. 3,5 ha** (neue <u>Eingriffsfläche</u>) bzw. **ca. 1,1 ha** (<u>Mindestflächenumfang</u>).

[1] NIEDERSÄCHSISCHE STÄDTETAG 2006: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover.

Tabelle: Schutzgut Boden - Ermittlung der zukünftig zulässigen Bodenneuversiegelung

[A] = Der Flächenbedarf kann nach dem genannten Erlass (Anlage, Punkt 3.1) maximal um die Hälfte reduziert werden, um 75 % der Flächen der (Bau-/ Eingriffs-) Grundstücke, die aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind (z.B. Anpflanzung von Sträuchern einheimischer Arten); hier: Anpflanzgebote GHS in den Sondergebieten

[B] = Für die festgesetzte Grundfläche wird pauschal eine Vollversiegelung angesetzt. Für darüber hinausgehende Flächen wird eine Teilversiegelung angesetzt.

[C] = Für Baufeld 1 wird die festgesetzte Grundfläche incl. 50 % Überschreitungsregelung pauschal als Vollversiegelung angesetzt. Für Baufeld 2 wird die festgesetzte Grundfläche nicht angesetzt, da gem. Festsetzung als Rasenfläche auszuführen. Die 50 % Überschreitungsregelung für die Baufelder 2 und 3 werden dagegen ebenso pauschal als Vollversiegelung angesetzt.

Flächennutzung gem. Festsetzung B-Plan	Größe in qm	Berechnung Versiegelungsanteil	Eingriffsfläche (vollversiegelt) in qm	Eingriffsfläche (teilversiegelt) in qm
SO1	81.960	Festgesetzte Grundfläche + Überschreitungsregelung (max. 0,47) [B]	21.500	17.021
SO2	8.260	Festgesetzte Grundfläche + Überschreitungsregelung (max. 0,95)	7.847	0
SO3	5.760	Festgesetzte Grundfläche + Überschreitungsregelung (max. 0,85)	4.896	0
SO4	11.875	Festgesetzte Grundfläche + Überschreitungsregelung [C]	5.400	0
Öffentliche Verkehrsflächen	2.100	pauschal 100 % abzgl. Straßenbegleitgrün z.B. ‚Am Süderfeld'	1.980	0
Privatstraße	6.910	Pauschal 100 % als Ansatz	470	6.440
Priv. Grünfläche Spielplatz	735	pauschal 33 % als Ansatz [A]	50	200
Priv. Grünfläche naturnahe Parkanlage	3.370	Pauschal 300 m² gem. textl. Festsetzung	0	300
Sonstige Priv. Grünflächen	665	Keine befestigten Flächen zu erwarten	0	0
Öff. Grünflächen	1.675	Keine befestigten Flächen zu erwarten	0	0
Maßnahmenflächen Naturschutz + geschützte Biotope	12.585	Keine befestigten Flächen zu erwarten	0	0
Flächen f. Ver- u. Entsorgung	245	Pauschal ca.47 % der Fläche	115	0
Summe	136.140	Zwischensumme	42.258	23.961
abzgl. Vorbelastung Teilbereich 1			21.729	11
abzgl. Vorbelastung Teilbereich 2			8.150	525
GESAMTSUMME – EINGRIFFSFLÄCHE			**12.379**	**23.425**

	Eingriffsfläche	**Ausgleichsverhältnis**	**erforderlicher Ausgleich**
Eingriffsfläche	12.379	1 : 0,5	6.190
Eingriffsfläche	23.425	1 : 0,3	7.028
SUMME	35.804	Zwischensumme	13.218
		Flächenreduzierung [A]	1.785
		GESAMTSUMME AUSGLEICHSBEDARF	11.433
		gerundet:	**11.000**

Bodenabgrabungen, -aufschüttungen und -umlagerungen

Im Zusammenhang mit dem festgesetzten Lärmschutzwall in Teilbereich 2 (ca. 1.126 m²) sowie generell im Zusammenhang mit der Erschließung und Gestaltung des Geltungsbereiches ist mit umfangreichen Bodenaufschüttungen bzw. generell Bodenumlagerungen zu rechnen.

Aufgrund der Vorbelastung des Geltungsbereiches sowie werden die sich hieraus ergebenden Beeinträchtigungen jedoch als nicht erheblich bewertet.

3.13.2.2 Wasser

Aus dem erhöhten Versiegelungsgrad resultieren ein erhöhter Regenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate. Entsprechende Eingriffe in das Schutzgut Wasser gelten in dem o.g. Erlass als ausgeglichen, wenn das anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser versickert wird bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser mindestens in Regenklärbecken behandelt wird und danach in Regenrückhaltebecken versickert bzw. verzögert in einen Vorfluter abgeleitet wird, wobei beide Becken naturnah zu gestalten sind. Eine naturnahe Gestaltung liegt vor, wenn die Anlage einem natürlichen Gewässer vergleichbare Biotopfunktionen auf Dauer erfüllen kann.

Beeinträchtigungen des Grundwassers werden nicht erwartet.

3.13.2.3 Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Durch die Festsetzungen werden im großen Umfang Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz beseitigt (ca. 68.165 m² - vgl. gesonderte Darstellung in Kapitel 3.5). Als Flächen mit besonderer Bedeutung werden gem. sog. ‚Eingriffserlass' z.B. auch Grünanlagen mit altem Baumbestand genannt (ebenda S. 613). Die Abgrenzung der Flächen mit besonderer Bedeutung ist nicht eindeutig und ergibt sich aus der o.g. Abbildung. Hierbei werden die zusammenhängenden i.d.R. versiegelten und besonders anthropogen überprägten Bereiche als Flächen mit allgemeiner Bedeutung eingestuft.

Bei den Flächen mit besonderer Bedeutung handelt es sich um einen Komplexlebensraum aus überwiegend strukturreichen und i.d.R. grasdominierten Krautfluren (brachgefallene Rasenflächen) sowie unterschiedlichste i.d.R. naturnahe Siedlungsgehölzstrukturen). Die Wertigkeit der unterschiedlichen Biotoptypen und deren Wiederherstellbarkeit bzw. Regenerationsfähigkeit ist sehr unterschiedlich.

Sind die betroffenen Flächen mit ihren Funktionen in Anlehnung an den sog. ‚Eingriffserlass' (ISH/MUNFSH 1998) überwiegend

1. kurzfristig wieder herstellbar, so ergibt sich ein Ausgleichsverhältnis von mind. 1:1.
2. mittelfristig wieder herstellbar, so ergibt sich ein Ausgleichsverhältnis von mind. 1:2 und
3. mittelfristig wieder herstellbar, so ergibt sich ein Ausgleichsverhältnis von mind. 1:2.

Die Funktionen des Komplexlebensraumes werden als überwiegend kurzfristig bis mittelfristig wieder herstellbar bewertet, so dass zunächst pauschal ein Ausgleichsverhältnis von 1:1,5 angesetzt wird.

Unter Berücksichtigung, dass

- es sich um eine Konversionsfläche handelt und hierdurch durch eine Wiedernutzbarmachung bereits stark überprägter Bereiche Eingriffe im Außenbereich vermieden werden können sowie
- zumindest Teilfunktionen des Bestandes zukünftig wieder neu entwickelt werden (div. Anpflanzgebote, weiträumige Rasenflächen)

erscheint ein Ausgleichsverhältnis von pauschal 1:0,75 als angemessen, wenn hierbei bei der konkreten Ausgleichsmaßnahme die Entwicklung von gleichartigen bzw. - wenn dies nicht möglich ist - gleichwertigen Biotoptypen berücksichtigt wird. Zusammenfassend ergibt sich somit ein flächenhafter **Kompensationsbedarf von 51.123 m²**.

3.13.2.4 Landschaftsbestandsteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Durch die Festsetzungen werden im großen Umfang Bäume beseitigt. Die Bäume sind zum überwiegenden Teil Bestandteil der Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und hier auch ein besonderes wertbestimmendes Merkmal. Eine gesonderte Eingriffsbewertung erscheint daher nicht gerechtfertigt.

Bei den sonstigen Bäumen handelt es sich i.d.R. um Bäume, die generell zu einer Durchgrünung der Kaserne beitragen, denen jedoch in Anlehnung an den sog. ‚Eingriffserlass' keine besondere ortsbildprägende Wirkung zukommt oder denen aufgrund des Alters oder der Art (z.B. Seltenheit) eine besondere Bedeutung für den Naturschutz zukommt.

Hiervon ausgenommen sind folgende Bäume:

- Eine straßenbegleitende Baumreihe entlang der Strandstraße im nördlichen Teilbereich 1. Im Zusammenhang mit der geplanten Gestaltung einer ‚Dünenlandschaft' im Eingangsbereich zu dem Teilbereich 1 erscheinen diese Bäume mit der Gestaltungsidee voraussichtlich nicht vereinbar, so dass von einer Beseitigung ausgegangen werden muss. Ein Tel dieser Bäume muss auch aufgrund der Erschließung beseitigt werden.
- Ein im B-Plan Nr. 24 festgesetzter und gepflanzter Straßenbaum innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Der Baum muss aufgrund des Ausbaus der Strandstraße (Kreisverkehrsplatz) voraussichtlich beseitigt werden.

Der notwendige Ausgleich für das Beseitigen der o.g. Bäume wird aus den Angaben des ehemaligen und sog. Knickerlasses abgeleitet (vgl. MUNF 1996, S. 9). Danach ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **26 zu pflanzenden Bäumen** mit folgender Pflanzqualität: 3xv, mDB, 14/16 cm Stammumfang (vgl. Darstellung in folgender Tabelle).

Tabelle: Ausgleichsbedarf für das Beseitigen von Einzelbäumen im Planungsgebiet

zu beseitigende Einzelbäume (Anzahl und Art)	Stamm-durch-messer in cm	Ausgleichs-verhältnis	Ausgleichsbedarf neue Bäume
1 Mehlbeeere	5	1 : 1	1
6 Linden	10	1 : 1	6
1 Ebersche	10	1 : 1	1
1 Hainbuchen	10	1 : 1	1
1 Hainbuche	20	1 : 2	2
1 Weißdorn	20	1 : 2	2
2 Feldahorn	25	1 : 3	6
1 Feldahorn	30	1 : 4	4
1 Linde	15	1 : 2	2
1 Straßenbaum B-Plan 24	5	1 : 1	1
		SUMME	**26**

3.13.2.5 Landschaftsbild

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich insbesondere in dem nördlichen Teilbereich 1 durch den Verlust landschaftsgliedernder Gehölzstrukturen und dem Verlust eines vergleichsweise hohem Maß an Naturnähe innerhalb von Siedlungsflächen.

Ausgleichsmaßnahmen müssen nach dem o.g. Erlass grundsätzlich zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftstyp Rechnung trägt.

3.13.2.6 Gefährdete Arten und angrenzende Lebensräume mit Biotopfunktion

Erhebliche und über das Beseitigen von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz hinausgehende Beeinträchtigungen gefährdeter Arten bzw. angrenzender Lebensräume sind nicht zu erwarten.

3.13.2.6 Klima / Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

3.13.2.7 Zusammenfassung Kompensationsbedarf

Zusammenfassend ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Schutzgut Boden

- Es besteht ein flächenmäßiger Ausgleichsbedarf von ca. **1,1 ha** (unter der Voraussetzung, dass eine Entsiegelung von Flächen als Ausgleich nicht möglich ist. Die Flächen sind entsprechend diesem ermittelten Mindestflächenumfang im Regelfall aus der landwirtschaftlichen Produktion zu nehmen und zu naturbetonten Biotoptypen zu entwickeln.
  Der Ausgleichsflächenbedarf erhöht sich nach dem o.g. Erlass weiterhin, wenn bereits höherwertige Flächen nur weiter entwickelt werden sollen oder die Flächen lediglich extensiver genutzt werden sollen.

Schutzgut Wasser

- Erlassgemäße Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers.

Schutzgut Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- **26 Einzelbaumpflanzungen** in folgender Pflanzqualität: 3xv, mDB, 14/16 cm Stammumfang

Schutzgut Landschaftsbild

- Gestaltung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung in der Weise, dass dem betroffenen Landschaftstyp Rechnung getragen wird.

Schutzgut Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- Es besteht ein flächenmäßiger Ausgleichsbedarf von zusammenfassend **5,1 ha Entwicklung parkartiger Grünanlagen und gleichwertig.**

3.13.3 Eingriffsbewertung und Ermittlung Kompensationsbedarf gem. NDS. Städtetag

Gemäß dem Bilanzierungsmodell des Nds. Städtetag ergibt sich für beide Geltungsbereiche ein **Defizit von gerundet ca. 130.00 Werteinheiten**. Dieses Defizit ist über externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Unter folgenden Annahmen ist hierfür eine **Ausgleichsfläche in der Größenordnung von ca. 5,2 ha** erforderlich.

- Ausgangswert der Fläche: Biotopwert 1 (z.B. Acker)
- Aufwertung der Fläche um 2,5 Biotopwertpunkte auf 3,5.

Tabelle A: Rechnerische Bilanz Teilbereich 1

(Berechnung des planinternen Flächenwerte der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen)

Ist Zustand				Planung / Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche in m²	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich)	Fläche in m²	Wertfaktor	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
HP	255	3	765				
URM	530	3	1.590				
URT	1.025	3	3.075				
GRR	29.075	1,5(2)	43.613				
GRA	1.075	1	1.075				
BZE	1.655	2	3.310				
BZN	765	2	1.530				
HSE	26.260	3	78.780				
HSN	1.795	2	3.590				
ER	435	1	435				
X (Vers. Flä)	21.740	0	0	X	48.377	0	0
				PHF (unbefestigtes Freizeitgrundstück oder ähnlich)	34.468	1	34.468
				GHS / SG (Gehölzstreifen, Sidlungsgehölz)	1.765	2	3.530
				SUMME	84.610		
SUMME	84.610			Einzelbaumpflanzung (je Baum 10 m²)	1.540	2	3.080
Einzelbaum	210	2	420				
Einzelbaum	750	3	2.250				
Einzelbaum	0	4	0				
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) Σ:			**140.433**	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) Σ:			**41.078**

41.078	Flächenwert der Eingriffs / Ausgleichsfläche (Planung)
- **140.433**	Flächenwert der Eingriffs / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand))
- 99.355	Flächenwert für Ausgleich ~~erbracht /~~ nicht erbracht~~/ mit Überschuss~~

Tabelle B: Rechnerische Bilanz Teilbereich 2

(Berechnung des planinternen Flächenwerte der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen)

Ist Zustand				Planung / Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche in m²	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich)	Fläche in m²	Wertfaktor	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
HW	2.170	4	8.680	HW	2.170	3	6.510
BR	615	3	1.845	BR	615	3	1.845
BAZ	1.550	4	6.200	BAZ	1.200	4	4.800
				BAZ	250	3	750
SEZ	6.985	5	34.925	SEZ	6.985	5	34.925
DOS	155	0,5	78	-	0	-	0
URM	5.265	3	15.795	URM	1.895	3	5.685
				GRR	3.070	2	6.140
GRR	17.765	1,5 (2)	26.648	-	0	-	0
GRA	555	1	555	-	0	-	0
BZE	1.200	2	2.400	-	0	-	0
BZN	1.520	2	3.040	BZN	1.520	2	3.040
HSE	5.075	3	15.225	HSE	4.085	2	8.170
X (Vers. Flä.)	8.675	0	0	X	17.842	0	0
				PHF (unbefestigtes Freizeitgrundstück oder ähnlich)	10.503	1	10.503
				OS (unbefestigte Flächen Regenklärbecken)	130	1	130
				HSE	1.265	2	2.530
SUMME	51.530			SUMME	51.530		
Einzelbaum	145	2	290	Einzelbaumpflanzung (je Baum 10 m²)	400	2	800
Einzelbaum	20	3	60				0
Einzelbaum	0	4	0				0
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) Σ:			**115.741**	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) Σ:			**85.828**

85.828 Flächenwert der Eingriffs / Ausgleichsfläche (Planung)
- **115.741** Flächenwert der Eingriffs / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand))
- 29.913 Flächenwert für Ausgleich ~~erbracht /~~ nicht erbracht ~~/ mit Überschuss~~

3.13.4 Ausgleichsmaßnahmen

3.13.4.1 Interne Ausgleichsmaßnahmen

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen können mit Ausnahme für das Schutzgut Landschaftsbild sowie Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (Einzelbäume) nicht bzw. nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen in erster Linie der Ein- bzw. Durchgrünung und damit der landschaftsgerechten Neugestaltung des Planungsgebietes. Die festgesetzten Anpflanzgebote minimieren darüber hinaus aber auch tlw. den Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden.

Weitergehende Durch- und Eingrünungsmaßnahmen erscheinen aufgrund des geplanten Flächenbedarfs für bauliche Anlagen nicht möglich.

3.13.4.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die externe Kompensation soll über das zukünftige Ökokonto "Johannistal" (Kreis Ostholstein, Gemeinde Gremersdorf) der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein erfolgen.

Es handelt sich um bestehende intensiv genutzte Ackerstandorte in Nachbarschaft zum schleswig-holsteinischen Schutzgebiets- und Biotopverbund innerhalb des Naturraums Holsteinisches Hügelland, Haupteinheit Nordoldenburg und Fehmarn). Das Ökokonto weist einen Abstand von ca. 12 km zum Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Großenbrode auf und befindet sich in der selben, für die Zwecke der Ökokonto- und Eingriffsverordnung gebildeten Raumeinheit Ostholsteinisches Hügelland wie die Gemeinde.

Im Rahmen der Entwicklung des Ökokontos sind folgende, mit der UNB des Kreises Ostholstein abgestimmte Maßnahmen vorgesehen:

- Umwandlung von intensiv genutzten Ackerstandorten zu Neuwald auf ca. 24,4 ha im nördlichen Teil
- Entwicklung südexponierter Waldrandbereiche zur Förderung streng geschützter Arten (bspw. Zauneidechse)
- Umwandlung von intensiv genutzten Ackerstandorten in artenreiches, extensiv genutztes Grünland (14,4 ha)
- Entwicklung einer extensiven Weidelandschaft
- Instandsetzung vorhandener Kleingewässer mit historischen Vorkommen der streng geschützten Art Rotbauchunke und Integration dieser Gewässer in die Weidelandschaft
- Anlage von Knicks

Ein Entwicklungskonzept wurde durch die Planungsgemeinschaft silvaconzept (Grundhof) im Jahr 2009 erarbeitet.

Die Flächen, auf denen große Teile der extensiven Weidelandschaft eingerichtet werden, sind noch bis zum 30.08.2011 ohne Nutzungseinschränkungen verpachtet, sodass die Umwandlung der Ackerflächen in extensives Grünland und die damit verbundenen Maßnahmen im Winter 2011/2012 vorgesehen ist.

Aufgrund des Ausgangswertes (Intensiv-Acker mit Biotopwert 1) und des angestrebten Biotoptyps (insbesondere Neuwald und Extensivgrünland mit Biotopwert 4) entspricht die Kompensationsfläche den in Kapitel 3.13.3 bzw. 3.13.4 formulierten Anforderungen.

Für die Umsetzung und Absicherung der Maßnahmen ist die Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein verantwortlich. Die Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen für den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt über vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde Großenbrode mit dem Vorhabensträger (Durchführungsvertrag) bzw. durch einen Gestattungsvertrag zwischen der Ausgleichsagentur und dem Vorhabensträger.

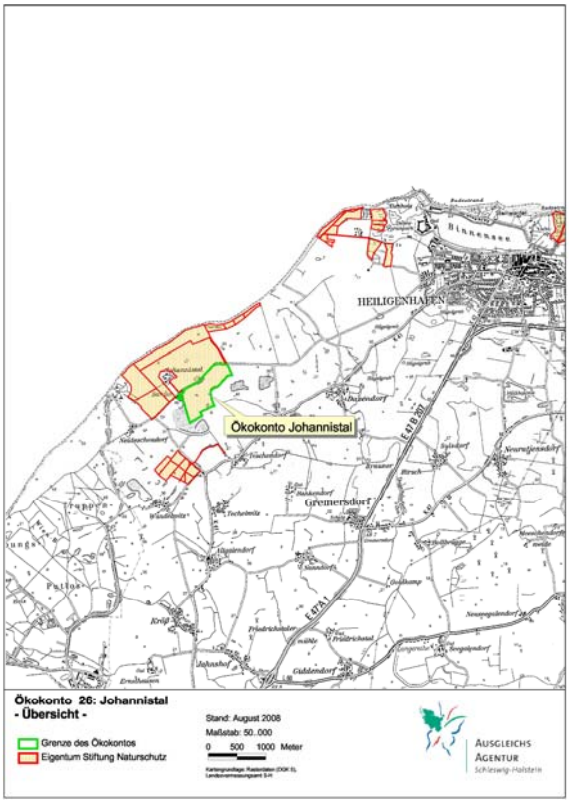


Abbildung: Lage der externen Ausgleichsfläche

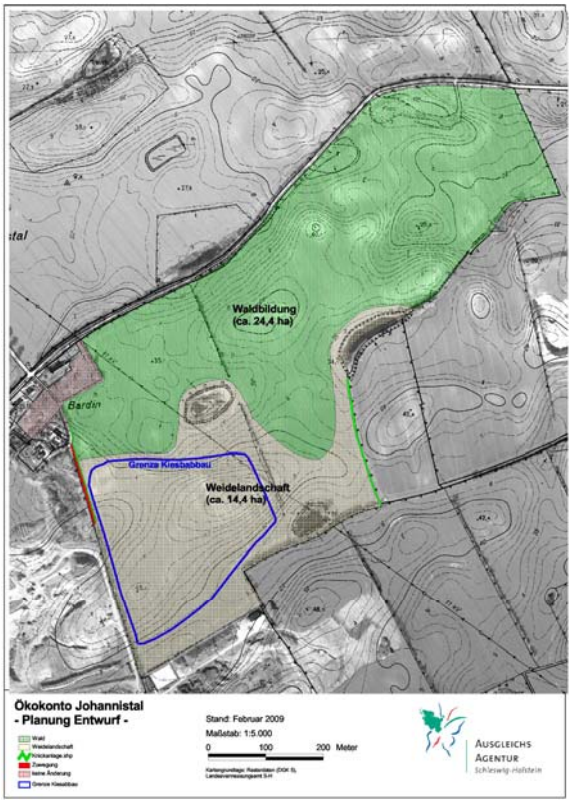


Foto: Planung Entwurf Ökokontfläche Johannistal

3.13.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

In den beiden Kapiteln 3.13.3 und 3.13.4 wurde der sich ergebende Kompensationsbedarf gem. sog.

‚Eingriffserlass' in Schleswig-Holstein bzw. gem. dem Niedersächsischen Städtetag ermittelt.

Durch Gegenüberstellung und Vergleich beider Bilanzierungsansätze soll der erforderliche und angemessene Kompensationsbedarf im Rahmen der Abwägung ermittelt werden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. dem sog. ‚Eingrifsserlass' ergab einen *‚gefühlt'* sehr hohen Kompensationsbedarf, der in der politischen Diskussion aber auch unter fachlichen Gesichtspunkten als zu hoch eingeschätzt wurde. Diese Einschätzung erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass es sich um ein ehemaliges Kasernengelände handelt,

- deren Flächen (insbesondere auch Böden) aufgrund der vergangenen Nutzung stark anthropogen überprägt sind.
- durch deren Konversion und räumlichen Lage ein Beitrag zu einer Innenentwicklung erreicht werden kann und damit auch der Flächenverbrauch auf der grünen Wiese minimiert werden kann.

Der sich aus dem Bilanzierungsmodell des Nds. Städtetag ergebende Kompensationsbedarf wird vor diesem Hintergrund als deutlich angemessener bewertet. Aus diesem Grund erfolgt eine Bilanzierung nach eben diesem Modell.

Auf der Ökokontofläche ‚Johannistal' kann eine Aufwertung um 3 Wertpunkte erzielt werden. Gem. dem Nds. Bilanzierungsmodell ergibt sich ein Bedarf an 129.268 Wertpunkten, so dass sich hieraus eine externe Kompensationsfläche von (129.268 : 3 =) **43.089 m²** ergibt.

HINWEIS: Aufgrund der Planänderungen (hier: Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgung) ergibt sich gegenüber der bisherigen Planung ein um 130 m² erhöhter Kompensationsbedarf. Die vertraglichen Regelungen und Absicherungen dieser noch erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind vertraglich über einen Ergänzungsvertrag mit der Ausgleichsagentur abzusichern.

Zwischen Eingriff und Kompensation besteht neben einer quanti- und qualitativen Beziehung auch eine zeitliche Verbindung, in dem Kompensationsmaßnahmen in einem angemessenen zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff durchzuführen sind (vgl. hierzu z.B. sog. ‚Eingriffserlass' Kapitel 2.6).

Durch den Bebauungsplan werden entsprechende Eingriffe zunächst erst planungsrechtlich vorbereitet. Die Eingriffe selber finden i.d.R. erst zu einem späteren Zeitpunkt statt. In dem vorliegenden Fall sind im Zusammenhang mit der Abrissgenehmigung für das Teilgebiet 1 im Sommer 2009 aber auch bereits Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz beseitigt worden. In diesem Zusammenhang wurden aber auch bisher versiegelte Flächen zumindest temporär entsiegelt, was sich positiv auf Natur und Landschaft auswirkt (z.B. Entwicklung von Pionierstandorten oder Grundwasserneubildung).

Der weitere zeitliche Ablauf der geplanten Eingriffe ergibt sich aus den geplanten 3 Bauabschnitten gem. Durchführungsvertrag. Demnach wird der 1. Teilabschnitt (=ca. die westliche Hälfte von Teilgebiet 1) voraussichtlich ab 2010 umgesetzt. Mit der Umsetzung der 2 weiteren Bauabschnitte (östlichen Hälfte von Teilgebiet 1 sowie dem Teilgebiet 2) wird in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung voraussichtlich erst frühestens ab 2012 begonnen. Sämtliche Bauabschnitte sind gem. Durchführungsvertrag spätestens innerhalb von 10 Jahren nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fertig zu stellen.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf der Ökokontofläche können erst im Winter 2011/2012 umgesetzt werden, so dass sich hieraus voraussichtlich zumindest für Teilbereiche ein zeitlicher Verzug zwischen Eingriff und Kompensation ergeben wird.

Dieser zeitliche Verzug wird jedoch als noch angemessen bewertet. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass ein Teil der Eingriffe (voraussichtlich insbesondere in dem Teilgebiet 2) auch erst deutlich nach Umsetzung der Maßnahmen auf der Ökokontofläche erfolgen werden und sich durch den Rückbau befestigter Flächen in dem Teilgebiet 1 auch temporär wirksame positive Auswirkungen für Natur und Landschaft ergeben haben bzw. werden.

Bei Gesamtwürdigung von dargestelltem Eingriff und Ausgleich erscheinen die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen in ihrem Gesamtumfang als angemessen und erforderlich, so dass zusammenfassend der **Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung als erbracht anzusehen ist**.

4 ERGÄNZENDE ANGABEN

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Methodische Grundlage für den Umweltbericht ist die Auswertung der vorhandenen Unterlagen sowie die planerische Einschätzung auf Basis dieser Unterlagen sowie einer Ortsbegehung mit Biotoptypenkartierung. Bei den jeweiligen Schutzgütern werden hierzu in der zweiten Spalte die entsprechenden Angaben gemacht.

Es wurden zusammenfassend überwiegend folgende Quellen genutzt:

1. GSP (Gosch-Schreyer-Partner) 2008: Grünordnerischer Fachbeitrag. Plan 1 Bestand und Bewertung (Biotoptypenkartierung in der 12. KW mit Plandarstellung im Maßstab 1:1.000 und Grundlage Vermessungsplan durch Vermessungsbüro Becker, Stand 03/2008)

2. GSP 2009 a: Abschätzung von Schallimmissionen einer Skate-Anlage für ein geplantes Ferienhausgebiet in Großenbrode. (Stand: April 2009)
3. GSP 2009 b: Abschätzung der Schallimmissionen einer geplanten Kreisverkehrsanlage in der Strandstraße in Großenbrode. (Stand: Mai 2009)
4. GSP 2009 c: Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Schallemissionen einer Skate-Anlage – V+E-Plan Nr. 1 ‚Ferienpark Großenbrode' (Stand: Oktober 2009)
5. KIFL (Kieler Institut für Landschaftsökologie) 2008: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 27 und V+E-Plan Nr. 1 der Gemeinde Großenbrode.
6. GEMEINDE GROßENBRODE: Flächennutzungsplan
7. GEMEINDE GROßENBRODE: Landschaftsplan
8. STUA (Staatliches Umweltamt Itzehoe) 2004: Luftqualität 2003. Übersicht der Lufthygienischen Überwachung Schleswig-Holstein
9. IGU (Institut für Gewässerschutz und Umgebungsüberwachung) 2003: Brief hinsichtlich Untersuchung Geschossfangsand auf der Fehmarn-Sund Kaserne in Großenbrode v. 13.02.2003

4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben werden in Kapitel 3 im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angegeben.

4.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Nach § 4c Satz 1 BauGB muss die Kommune im Rahmen des ‚Monitorings' die vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung überwachen bzw. im Rahmen der Überwachung auch die entsprechenden unvorhergesehenen Auswirkungen ermitteln, um so in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hierzu sind nach dem derzeitigen Planungsstand folgende Überwachungsmaßnahmen geeignet:

- Für den gesamten Geltungsbereich regelmäßige Überwachungstermine in kurzfristigen Abständen im Rahmen der Bauausführung bis zur Fertigstellung zur Überwachung der baubedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.
- Für den gesamten Geltungsbereich unregelmäßige Überwachungstermine in mittel- bis langfristigen Abständen zur Überwachung der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.
- Die o.g. Überwachung erfolgt im Regelfall durch ‚Inaugenscheinnahme' und unter räumlicher Berücksichtigung unmittelbar angrenzenden Flächen. Auf die rechtliche Zuständigkeit anderer Behörden wird hier allgemein besonders hingewiesen und diese bleibt unabhängig vom Monitoring unberührt.

Die Überwachung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung folgender Projektwirkungen bzw. Schutzgüter:

- Generell Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der Festsetzungen in Teil A und B.
- Generell Schutz und Erhalt vorhandener geschützter bzw. zum Erhalt festgesetzter Gehölzstrukturen u.a. auch vor Baubetrieb
- Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgebote
- Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen
- Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung
- Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der zeitlichen Steuerung der Nutzug der Skate-Anlage
- Kontrolle der Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Mutter- bzw. Oberboden
- Kontrolle der zulässigen Bodenversiegelungen
- Kontrolle möglicher erhebliche Auswirkungen (Lärm, Gerüche) auf das Allgemeine Wohngebiet im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 24 durch die geplante zentrale Müllsammelstelle und der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder baulichen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten
- Kontrolle der Umsetzung der noch erforderlichen Altlastenuntersuchungen und ggf. erforderlicher Sanierungsmaßnahmen.
- unvorhergesehene Vorkommen gefährdeter / geschützter Arten und Berücksichtigung von Artenschutzbestimmungen gem. BNatSchG und LNatSchG
- unvorhergesehene Vorkommen schädlicher Bodenveränderungen (§ 2 LBodSchG)
- unvorhergesehene Vorkommen von Kultur(Boden)-denkmälern (§ 15 DSchG). 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. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
- unvorhergesehen erhöhte Schallimmissionen (z.B. ggf. Lärmschutz für das angrenzende Allgemeine Wohngebiete im B-Plan Nr. 24 nördlich des Teilgebiets 2.)

4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zu den zurzeit für die Umwelt wertbestimmenden Funktionen im Geltungsbereich bzw. Wirkungsbereich gehören insbesondere:

- Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um einen wertvollen Komplexlebensraum aus insbesondere rasenartigen Brachflächen sowie naturnahen Siedlungsgehölzbeständen innerhalb des Siedlungsverbundes und damit zum großen Teil um eine Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz gem. ISH/MUNFSH (1998).
- Generell der hohe Anteil von Bäumen im Geltungsbereich auch außerhalb der o.g. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.
- Folgende gem. LNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile:
  - ein gesetzlich nach § 25 (3) LNatSchG geschützter Knick in Teilgebiet 2
  - Teilbereiche einer Allee entlang der Strandstraße in Teilgebiet 2 (gem. § 25 (1) Ziffer 8 LNatSchG)
  - ein naturnahes Kleingewässer in Teilgebiet 2 (gem. § 25 (1) Ziffer 7 LNatSchG)
- Die unversiegelten Böden im Geltungsbereich.
- Die fehlende Nutzung und weitgehende Ungestörtheit des Geltungsbereiches.
- Das pot. Vorkommen geschützter Tierarten insbesondere von Vögeln, Fledermäusen, Moorfrosch, Kammmolch und Zauneidechse im Teilgebiet 2.

Für den Geltungsbereich mit seinem Umfeld sind folgende Vorbelastungen erkennbar:

- generell der Anteil bereits bebauter Flächen und Bodenversiegelungen sowie die anthropogene Überformung der anstehenden Böden.

Durch den Bebauungsplan resultiert grundsätzlich das Risiko erheblicher negativer, jedoch vermeidbarer Umweltauswirkungen. Hierzu gehören:

- Baubedingte Auswirkungen wie insbesondere Baulärm und Staubemissionen können im Rahmen der Bauausführung grundsätzlich vermieden werden.
- Zusätzlicher Anfall von Niederschlagswasser. Erhebliche Auswirkungen können durch eine möglichst weitgehende Versickerung bzw. Rückaltung im Geltungsbereich vermieden werden.
- Erhebliche Auswirkungen auf das Ferienhausgebiet in Teilgebiet 2 durch die angrenzende Skate-Anlage können durch einen Lärmschutzwall und eine zeitliche Steuerung der Nutzung der Skate-Anlage vermieden werden.
- Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Allgemeine Wohngebiet im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 24 durch die geplante zentrale Müllsammelstelle sind im Baugenehmigungsverfahren durch geeignete Maßnahmen Schall- und ggf. Geruchsschutzmaßnahmen (z.B. ggf. Einhausung) auf ein unerhebliches Minimum zu reduzieren.
- Unter Berücksichtigung aller vorgeschlagenen Schutz-/Vermeidungsmaßnahmen gem. KIFL (Einrichtung Tabu-Zone am Stillgewässer, Bauzeitenmanagement) stehen der Zulassung und Umsetzung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen, d.h. erhebliche Auswirkungen sind nicht zu befürchten.
- Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, das Leben und die Gesundheit von Menschen sowie bauliche Anlagen durch die Lage innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereich können durch bauliche Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen vermieden werden.
- Pot. erhebliche Auswirkungen aufgrund der Altlastensituation können durch weitere Untersuchungen und ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen vermieden werden.
- Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist insbesondere unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung mit folgenden nicht vermeidbaren erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen:
  - zusätzliche Bodenversiegelungen
  - Großflächige Beseitigung von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
  - Beseitigung von ortsbildprägenden Einzelbäumen besonders im Bereich der Strandstraße in Teilgebiet 1.

Der Ausgleich für die o.g. Auswirkungen im Sinne der Eingriffsregelung soll über die Ökokontofläche ‚Johannistal' der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein erfolgen.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist mit folgenden positiven Auswirkungen zu rechnen:

- Durch den geplanten Kreisverkehrsplatz kann eine Verkehrsberuhigung in der Strandstraße erreicht werden.
- Durch die Innenentwicklung und Konversion nicht mehr benötigter Militärflächen sowie den damit verbundenen Beitrag zu einer grundsätzlich flächensparsamen Siedlungsentwicklung ergeben sich erhebliche positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (Flächensparsame Siedlungsentwicklung).

QUELLENVERZEICHNIS

HINWEIS: Hinsichtlich der verwendeten Gutachten und Planungsgrundlagen vgl. auch Kapitel 4.1.

ATV (Abwassertechnische Vereinigung e.V.; in Zusammenarbeit mit dem Verband Kommunaler Städtereinigungsbetriebe - VKS) 1990: Arbeitsblatt A 138. Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser. Korrigierter Nachdruck Dezember 1992.

ISH/MUNFSH (Minister des Innern und Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein) 1998: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. In: Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 31, S. 604-613

FICKERT, H.C.; FIESELER H. 2002: Der Umweltschutz im Städtebau. Bonn

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenbrode hat den **Teil I und Teil II** der Begründung in der Sitzung

am 20.01.2010 gebilligt.

Großenbrode, den .....

.....

Bürgermeister