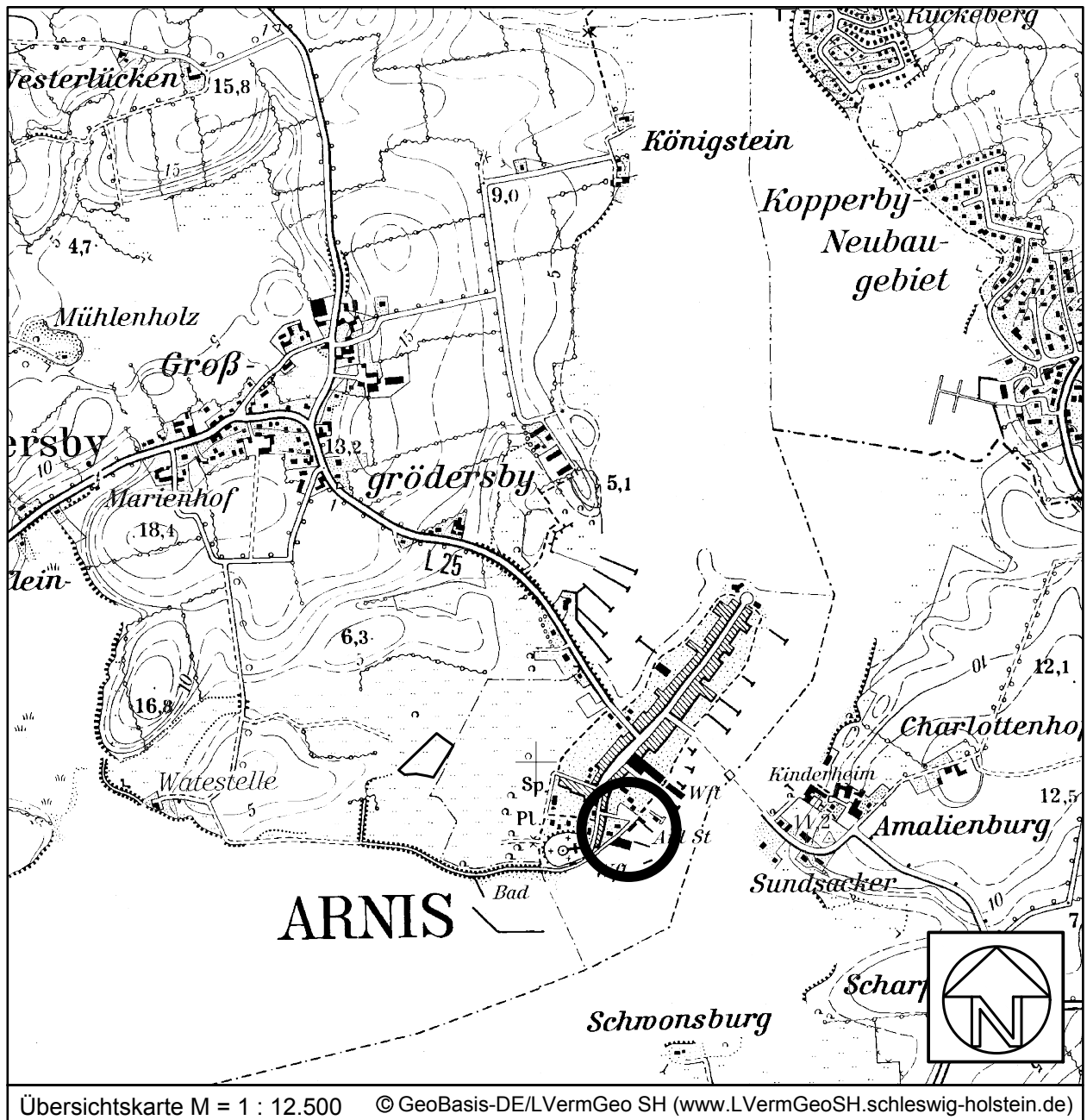




Satzung der Stadt Arnis über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für die Gemarkung Arnis Flur 2, Flurstücke 123, tlw.124 (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Satzung / Begründung

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / öffentliche Auslegung, 14.04.2021)



**PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION**
CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

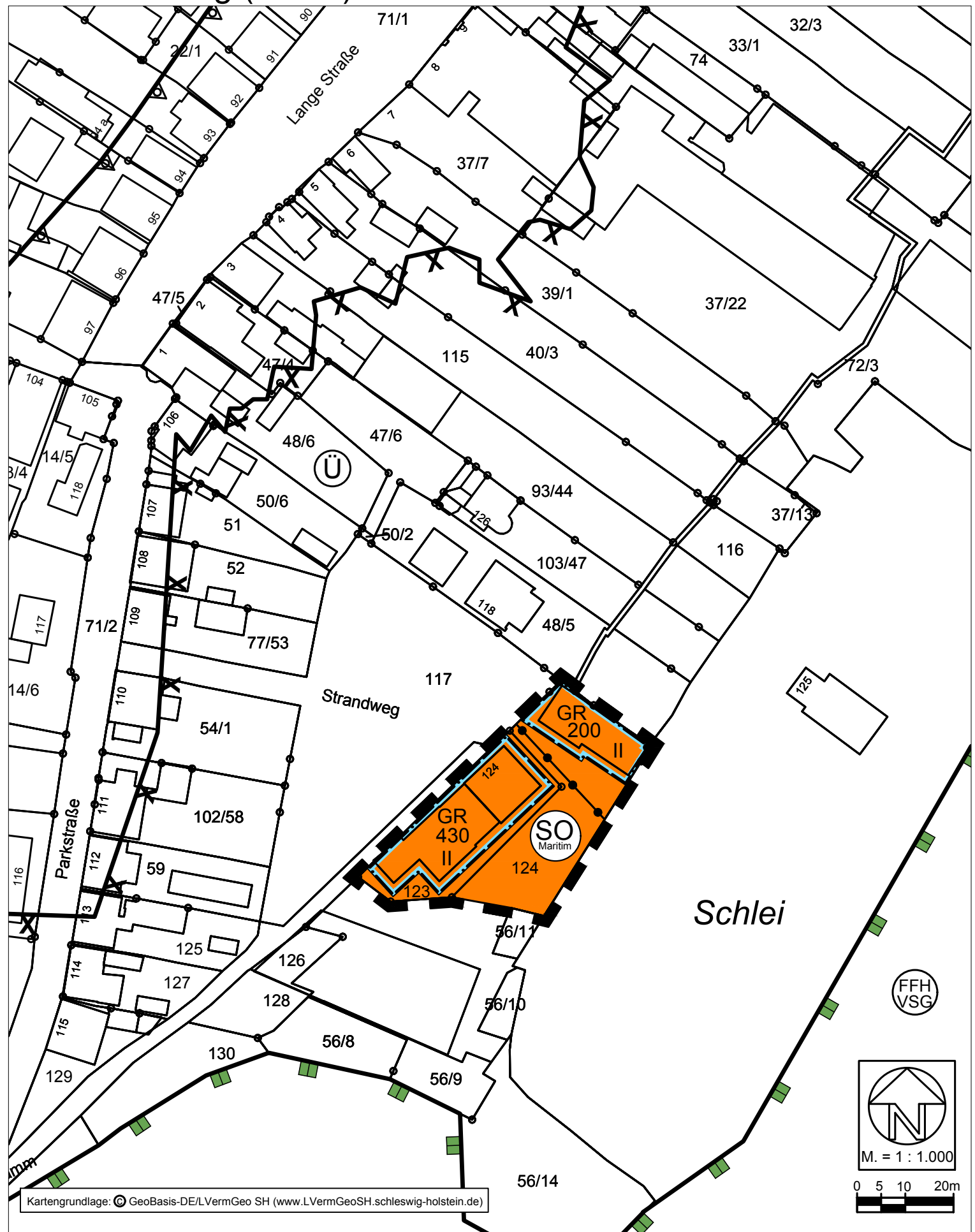
BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461/ 254 81 FAX 0461/ 263 48 INFO@GRZWO.DE

Stadt Arnis: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "SO Werft"

Planzeichnung (Teil A)

Stand: 14.04.2021

Entwurf



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sonstiges Sondergebiet
"Maritimes Gewerbe und maritimes Erleben"
(vgl. Text Ziff. 1.4)

(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR 430

Grundfläche, z.B. 430 m²

(§ 16 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(§ 16 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

15. Sonstige Planzeichen



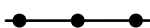
Umgrenzung der Flächen, die als Hochwasserrisikogebiet
gelten (unterhalb +2,60 m NHN)
(vgl. Text Ziff. 2 A)

(§ 9 Abs. 6a BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb
eines Baugebiets

(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahmen



FFH-Gebiet / Europäisches Vogelschutzgebiet

(§ 22 LNatSchG)



Grenze des 150 m - Gewässerschutzstreifens

(§ 35 LNatSchG)

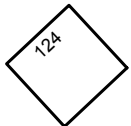
III. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene Flurstücksgrenze

124

Flurstücksnummer, z.B. 124



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Stadt Arnis

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet

"Sondergebiet Werft" für Teilbereich der Flur 2, Flurstücke 123, 124 des Werftgeländes Strandweg 124

Text Teil B

- Entwurf (14.04.2021) –

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 1 werden folgendermaßen geändert / ergänzt:

Ziff 1. Art der baulichen Nutzung wird wie folgt ergänzt

1.4 Sonstiges Sondergebiet „Maritimes Gewerbe und maritimes Erleben“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1. Das Sondergebiet „Maritimes Gewerbe und maritimes Erleben“ dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, dem Wohnen und zu Zwecken der Erholung dem touristischen Wohnen als gewerbliche Nutzung sowie der Unterbringung von Einrichtungen zur Versorgung und zur Freizeitgestaltung.
2. Allgemein zulässig sind:
 - a) Werkstätten und Lager
 - b) Büros
 - c) eine Schank- und Speisewirtschaft mit Verkaufseinrichtung und einem Gast- und Verkaufsraum von maximal 75 m²
 - d) Anlagen, die dem Hafenbetrieb dienen
 - e) Stellplätze, für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
 - f) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO
3. In Geschossen oberhalb des Erdgeschosses sind zudem zulässig:
 - a) Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes
 - b) Ferienwohnungen
 - c) Wohnungen zum DauerwohnenDer Anteil der Ferienwohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen darf maximal 70 % betragen.

Ziff 2A „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Hochwasserschäden“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Findet auch für Nutzungen und Gebäude im Sonstigen Sondergebiet „Maritimes Gewerbe und maritimes Erleben“ Anwendung:

2A.1. Im Sonstigen Sondergebiet „Maritimes Gewerbe und maritimes Erleben“ sind bei Gebäuden, die sich vollständig oder teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes befinden:

- a) Räume mit gewerblicher Nutzung erst ab einer Höhe von + 2,60 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig
- b) Lagerung von wassergefährdenden Stoffen erst ab einer Höhe von + 3,10 m NHN Oberkante Fertigfußboden
- c) Sonstige Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter 2A1a) oder b) fallen, erst ab einer Höhe von + 3,10 m NHN Oberkante Fertigfußboden
- d) Verkehrs- und Fluchtwege müssen eine Mindesthöhe von + 2,60 m aufweisen.

2A.2. Ausnahmen von den Festsetzungen 2A.1 a-d können zugelassen werden, soweit durch andere bauliche Maßnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz vor eindringendem Wasser bis zu einer Höhe von + 3,10 m NHN für die Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie bis zu einer Höhe von + 2,60 m NHN bei gewerblicher Nutzung gewährleistet wird. Eine Ausnahme von der Festsetzung 2A.1d) kann zugelassen werden, soweit durch organisatorische Maßnahmen die rechtzeitige Evakuierung des Risikogebiets gesichert ist.

Hinweise:

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 (Rechtskraft 11.07.2000) mit seinen Änderungen.

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet „Nördliches Schleiufer“ (§ 15 LNatSchG).

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der von der Stadtvertretung der Stadt Arnis beschlossenen Erhaltungssatzung gem. §§ 172 – 174 BauGB.

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst Teile des Grundstücks Strandweg 124. Von dieser Planänderung betroffen sind das SO2 und SO3 sowie Teile des SO1. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1.500 m².



Auszug der Planzeichnung des B-Planes Nr.1

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 bezog sich auf ein Teilgebiet der Werft im Südosten des B-Plan Nr. 1. Die 2. Änderung wurde begonnen und umfasst ebenfalls einen Teil des Sondergebietes Werft, konnte aber bislang nicht abgeschlossen werden. Die 3. Änderung erfolgte für den Bereich des Grundstücks Parkstraße 115. Mit der 4. Änderung wurden die textlichen Festsetzungen zum SO 3 auf dem Grundstück Strandweg 124 ergänzt.

2. Planungsziel und Planungserfordernis

Der südöstliche an die Schlei grenzende Teil der Stadt Arnis ist im Bebauungsplan Nr. 1 als Sonstiges Sondergebiet „Werft“ (§ 11 BauNVO) festgesetzt. Die Baufenster für Gebäudekörper sind bestandsbezogen festgesetzt. Das Sondergebiet „Werft“ ist in drei Teilgebiete gegliedert, für die unterschiedliche Zulässigkeitskataloge gelten. Mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 wurden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Steganlagen und Kaimauern aufgenommen. Mit der 4. Änderung zum Bebauungsplan wurde im SO 3 die Zulässigkeit für eine Schank- und Speisewirtschaft begründet.

Zwischenzeitlich ist ein umfassender Nutzungswandel erkennbar. Die im südlichen Teil des Betriebshofs ansässige Werft dient im Wesentlichen der Reparatur und Lagerung von Sportbooten und kleineren Schiffen. Größere Küstenmotorschiffe werden an diesem Standort nicht mehr repariert. Neubauten oder umfangreichere Instandsetzungen sind unter Berücksichtigung der Anlagenkapazitäten und der Größe des Werftstandortes nicht möglich. Demzufolge beschränken sich die werftbezogenen Arbeiten auf die Werfthalle und den südlichen Teil des Betriebsgeländes. In Ergänzung zur Werft befindet sich in den Werkstätten des mittleren Gebäudes ergänzendes maritimes Handwerk und sind in den Büroräumen Dienstleister ansässig.

Mit Reduzierung der werftbezogenen Nutzungen gewinnen die Liegeplätze und die damit im Zusammenhang stehenden Nutzungen sowie Erholungsnutzung zunehmend an Bedeutung. Insgesamt ist das Gelände inzwischen durch Formen des maritimen Erlebens auf dem Wasser und an Land geprägt.

3. Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Mit dem § 13 a BauGB besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Mit der Planung soll die Erweiterung des Nutzungskatalogs ermöglicht werden. Das Plangebiet gehört zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil Arnis. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Es erfolgt keine Änderung der zulässigen Grundfläche (GR). Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb von 20.000 m². Es handelt sich somit um einen Fall nach § 13 a Nr. 1 BauGB.

Durch die Planung werden erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und keine FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und somit von der Erstellung des Umweltberichts abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensiviert werden.

Gleichwohl sind sich ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur städtebauliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) von der Ausgleichsverpflichtung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

4. Nutzungskonzept

Im Bestandgebäude des bisherigen SO2 befinden sich im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Werft stehen (Werkstätten, Büro, sanitäre Anlagen für Werftmitarbeiter).

Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich drei Wohnungen. Diese wurden an Werftmitarbeiter oder an Mitarbeiter ortsansässiger maritimer Dienstleister vermietet.

Der Vorhabenträger plant folgende Nutzungen und Veränderungen in diesem Bereich:

- Einen Beherbergungsbetrieb (z.B. Boarding House für Crewmitglieder)
- Ferienwohnungen
- Wohnungen für Dauerwohnen, die sowohl an Mitarbeiter der ansässigen Gewerbebetriebe sowie weitere Personen vermietet werden
- Ergänzende Infrastruktur für Hafenlieger und Wohnungen (z. B. Sanitäranlagen, Waschraum) bereitstellen

Das Gebäude im bisherigen SO3 wird im Erdgeschoss durch die Rumhökerei (Schank- und Speisewirtschaft) und Lagerräume sowie sanitäre Anlagen für die Hafenlieger und die Werftmitarbeiter genutzt.

Neben der Rumhökerei und Lagerraum sind in diesem Bereich zukünftig folgende Nutzungen vorgesehen:

- Ferienwohnungen
- Wohnungen für Dauerwohnen, die sowohl an Mitarbeiter der ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie weitere Personen vermietet werden

Insgesamt ist eine Nutzungsmischung von maritimem Gewerbe (z.B. Bootsbauer), Büros (z.B. Schiffsbau-Statiker), Gastronomie, Beherbergung von Gästen in Apartments und Ferienwohnungen sowie Dauerwohnen geplant. Die drei genehmigten Wohnungen (ohne Betriebsbindung) wurden in der Vergangenheit jeweils an Betriebspersonal oder an Mitarbeiter von ortsansässigen maritimen Gewerbebetrieben vermietet. Nachdem die Mieter aus Altersgründen jeweils aus dem Betrieb ausschieden, blieben die Mieter am Standort. Dies soll auch in Zukunft möglich sein, so dass keine Beschränkung auf betriebsbezogenes Wohnen erfolgen soll.

Dabei handelt es sich um Umnutzungen in den Bestandgebäuden. Als bauliche Maßnahmen ist lediglich die Aufwertung durch die Errichtung von Balkonen und Außentreppen geplant.

5. Inhalte der Planung

Zur Umsetzung der vorgenannten Ziele werden folgende planerische Regelungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Die geplante Art der baulichen Nutzungen mit gewerblichen Nutzungen, betriebsbezogenem Wohnen und Ferienwohnen entspricht im Wesentlichen der Gebietscharakteristik eines Mischgebiets i.S.d. § 6 BauNVO (MI). Dies setzt jedoch voraus, dass dauerhaft ein Mischungsverhältnis von Wohnen und gewerblichen Nutzungen gegeben ist, was die Flexibilität des Nutzungskonzeptes erheblich einschränken würde. Daher ist die Festsetzung eines auf diesen speziellen Nutzungsfall zugeschnittenen und entsprechend gegliederten (sonstigen) Sondergebietes nach § 11 BauNVO vorgesehen. Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet „Maritimes Gewerbe und maritimes Erleben“.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von maritimem Gewerbe, Wohnen und zu Zwecken der Erholung dem touristischen Wohnen als gewerbliche Nutzung sowie der Unterbringung von Einrichtungen zur Versorgung und zur Freizeitgestaltung.

Im Sondergebiet sind Werkstätten und Lager, Büros, eine Schank- und Speisewirtschaft sowie Anlagen, die dem Hafenbetrieb dienen zulässig. Außerdem sind Kraftfahrzeugstellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) zulässig.

Es wird ein ausgewogenes Mischungsverhältnis der Nutzungen Gewerbe, Wohnen und Tourismus angestrebt. Daher werden Wohnen und Freizeitwohnen nur oberhalb des Erdgeschosses zugelassen. Zudem wird der Anteil der Ferienwohnungen bezogen auf die Gesamtzahl der Wohnungen beschränkt. In der Stadt Arnis ist in den letzten Jahren der Trend zur Umwandlung von Wohnraum für Dauerwohnen in Freizeitwohnen festzustellen. Mit der getroffenen Festsetzung soll sichergestellt werden, dass auch in Zukunft ein Teil der Wohnungen dem Dauerwohnen dient.

Maß der baulichen Nutzung – Überbaubare Grundstücksfläche

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossigkeit) wird im Zusammenwirken mit der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) ein ausreichender Rahmen für die vorgesehene bauliche Entwicklung gegeben. Wie im Ursprungsbebauungsplan erfolgt die bestandsbezogene Festsetzung der Geschossigkeit: zweigeschossig als Höchstmaß. Die Festsetzung der Grundfläche richtet sich nach den Werten des Ursprungsbebauungsplanes.

Im Ursprungsbebauungsplan waren die Baugrenzen eng um die Bestandgebäude gezogen. Die Baugrenze wird geringfügig angepasst (2 m Abstand Bestandsgebäude), um die Errichtung von Balkonen und Außentreppen für die Erschließung der oberen Geschosse zu ermöglichen.

Hochwasserschutz

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB werden innerhalb des nachrichtlich übernommenen Hochwasserrisikogebietes Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden festgesetzt.

Es sind Festsetzungen zu Mindesthöhen der Oberkante Fertigfußboden festgesetzt. Die Höhen sind von dem geltenden Referenzwasserstand von + 2,60 m NHN abgeleitet. Ausnahmen von den festgesetzten Fußbodenhöhen können dann zugelassen werden, wenn andere Sicherungsmaßnahmen oder Schutzvorkehrungen für einen ausreichenden Hochwasserschutz zu den festgesetzten Mindesthöhen nachgewiesen werden. Als andere bauliche Maßnahmen gelten z.B. Türschotten, besondere Fensterdichtungen, Sicherung von Lüftungseinrichtungen und Lichtschächten, Sicherungsmaßnahmen der Haustechnik und Hausanschlüsse sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Rückstaeinrichtungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb bei Bauwerken, Lagerbehältern. Ausführlich dargelegt ist der Sachverhalt in dem Kapitel 8: Hochwasserschutz.

6. Nachrichtliche Übernahmen

Gewässerschutzstreifen

Der Änderungsbereich liegt insgesamt innerhalb des 150 m landwärts von der Uferlinie einzuhaltenden Schutzstreifens an Gewässern nach § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) zur Uferlinie der Schlei.

Gemäß § 35 LNatSchG ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des 150 m breiten Gewässerschutzstreifens der Schlei verboten. Die Untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen nach § 35 Abs. 4 LNatSchG zulassen. Durch die Planänderung werden Nutzungsänderungen in bereits vorhandenen Gebäuden ermöglicht. Es wird somit nicht erstmalig die Errichtung baulicher Anlagen an diesem Standort zugelassen.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet „Nördliches Schleiufer“.

Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Hochwasserrisikogebiet (vgl. Kap. 8). Die Grenze des Hochwasserrisikogebiets ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der von der Stadt Arnis beschlossenen Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB.

7. Hinweise

Schifffahrt

Hinsichtlich der Belange der Schifffahrt ist Folgendes zu berücksichtigen:

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausstattung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen o.a. irreführen oder behindern. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen

8. Hochwasserschutz und Anlagen an der Küste

Hochwasserschutz

Zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und des Management von Hochwasserrisiken“ (HWRL Hochwasserrichtlinie) wurden die Gebiete bestimmt, bei denen davon auszugehen ist, dass ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko besteht oder für wahrscheinlich gehalten werden kann.

Die an die Schlei angrenzenden Bereiche liegen im Hochwasserrisikogebiet. Der Referenzwasserstand für den Geltungsbereich beträgt + 2,60 m NHN (HW 200).

Das Plangebiet befindet sich im Hochwasserrisikogebiet. Nach § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG dürfen bauliche Anlagen in den Risikogebieten nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Das Bauverbot gilt nicht, wenn ausreichende Maßnahmen zur Minderung der Hochwasserrisiken bei Herstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden.

Zur Minderung der Hochwassergefahren werden je nach Nutzung der baulichen Anlagen folgende Höhen festgesetzt:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes (+ 2,60 m NHN)
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes (+ 2,60 m NHN)
- Sonstige Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzung fallen auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,50 m (+ 3,10 m NHN)
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,50 m (+ 3,10 m NHN)

Nach dem im September 2016 geänderten Landeswassergesetz ist die Kommune nun verpflichtet, Hochwasserschutzmaßnahmen für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets festzusetzen. Demensprechend wurden im Text unter der neuen Nummer 2A.1. Festsetzungen zu Mindesthöhen der Fußbodenoberkante festgesetzt.

Mit der Festsetzung Nr. 2A.1 wird sichergestellt, dass Maßnahmen zur Sicherung gegenüber Hochwassergefahren getroffen werden. Dies kann jedoch beim Umbau von Bestandsgebäuden zu Nutzungsproblemen führen. Für die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen innerhalb des Hochwasserrisikogebietes ist die Genehmigung nach § 80 LWG erforderlich. Damit wären auch die Festsetzungen zur Minderung der Hochwassergefahren zu berücksichtigen. Um zu verhindern, dass dem Nutzungszweck widersprechende Höhenversprünge entstehen, werden Ausnahmeregelungen vorgesehen, die es ermöglichen auch geringere Fußbodenhöhen und Höhen der Verkehrs- und Fluchtwege zuzulassen, wenn anderweitige bauliche bzw. organisatorische Maßnahmen zum Hochwasserschutz erfolgen. Diese Maßnahmen sind im Zuge des Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahrens nachzuweisen.

9. Umwelt

Durch die Planung wird offensichtlich nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen; auch sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH / Vogelschutz) betroffen (s.u.). Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht und zugehörigen, ergänzenden Elementen ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind jedoch zu beachten. Weiterhin sind Aussagen zur Abweichung der Planung von den Zielen der Landschaftsplanung zu treffen. Da die Gemeinde Arnis nicht über einen Landschaftsplan verfügt, sind hierzu keine Angaben erforderlich.

Arten- und Biotopschutz

Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für die in Anhang IV a und b der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für alle europäischen Vogelarten. Ein Verbotstatbestand liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann.

Es wurde eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials für bestimmte Artengruppen durchgeführt. Die Analyse erfolgte auf der Grundlage einer Begehung. Vertiefende faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt. Es wurden beim LLUR artenschutzrelevante Daten für das Planungsgebiet und seine Umgebung abgefragt. Die Abfrage ergab, dass im Plangebiet und dem näheren Umfeld keine Fundpunkte vorliegen.

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Arnis östlich des Strandweges direkt angrenzend an den Sportboothafen. Im Plangebiet befinden sich zwei Gebäude.

Im nördlichen querstehenden Gebäude befindet sich im Erdgeschoss die Rumhökerei (Schank- und Speisewirtschaft), Lagerräume sowie sanitäre Anlagen für Hafenlieger und Werftmitarbeiter.

Im westlich gelegenen größeren Gebäude (Nr. 124) findet im Erdgeschoss gewerbliche Nutzung statt, die im Zusammenhang mit der Werft steht, im OG und DG befinden sich drei Wohnungen.

In den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses sollen zukünftig Ferienwohnungen, Mitarbeiterwohnungen und sonstige Wohnungen zum Dauerwohnen zugelassen werden.

Mit der Planung soll somit die Erweiterung des Nutzungskatalogs ermöglicht werden. Die Freiflächen sind versiegelt und werden größtenteils als Parkplatz genutzt.

Durch die vorgesehene B-Planänderung werden Umnutzungen in den Bestandsgebäuden ermöglicht. Als bauliche Maßnahmen außerhalb der Innenräume ist lediglich die Aufwertung durch die Errichtung von Balkonen und Außentreppen geplant.

Naturnahe Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Gebäude ist somit nur die Artengruppe Fledermäuse näher zu betrachten.

Die Gebäude könnten ggfs. als Habitate für Fledermäuse (v.a. Dachbereiche, Mauerritzen) dienen. Durch ggfs. erfolgende Baumaßnahmen im Innenbereich sowie vorgestellte Balkone bzw. Treppenaufgänge sind keine Beeinträchtigungen absehbar.

Quartiere von Fledermäusen werden voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass nach § 44 BNatSchG geschützte Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Natura2000

Ca. 55 m östlich der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die Grenze des Vogelschutzgebietes „Schlei“ (EGV DE 1423-491) sowie des FFH-Gebietes „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe“ (1423-394).

Zwischen Plangebiet und Schutzgebieten liegt der Bereich des Sportboothafens.

Es bestehen keine funktionalen Beziehungen zwischen Schutzgebiet und Plangebiet, da im Plangebiet keine naturnahen Strukturen vorhanden sind. Durch den vorhandenen Sportboothafen ist das Plangebiet vom Schutzgebiet abgeschildert.

Durch die vorgesehene B-Planänderung werden Umnutzungen in den Bestandsgebäuden ermöglicht. Als bauliche Maßnahmen außerhalb der Innenräume ist lediglich die Aufwertung durch die Errichtung von Balkonen und Außentreppen geplant. Die durch die B-Planänderung ermöglichten Umnutzungen in Bestandsgebäuden lassen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das EU-Vogelschutzgebiet und das FFH-Gebiet und deren Erhaltungsziele erwarten.

10. Immissionsschutz

Zu dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde ein Schallgutachten mit drei Teiluntersuchungen erstellt¹. Dabei wurde untersucht, ob die geplanten Nutzungen wie Ferienwohnungen und Wohnungen aus Sicht des Immissionsschutzes innerhalb des Geltungsbereichs verträglich sind.

Untersucht wurden:

Teil 1: Schallimmissionen der Werft Heinrich Eberhardt

Teil 2: Hausinterne Schallimmissionen durch Körperschall gewerblicher Anlagen

Teil 3: Schallimmissionen durch benachbarte Sportbootliegeplätze.

Für die zu untersuchenden Immissionsorte wurde die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets angesetzt.

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass beim Betrieb der Werft Heinrich Eberhardt der Immissionsrichtwert der TA Lärm von tagsüber 60 dB (A) an allen nächstgelegenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen in den geplanten Wohngebäuden deutlich unterschritten wird. Anforderungen an die Maximalpegel werden erfüllt, da kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert tags um weniger als 30 dB(A) überschreiten.

Auch durch die hausintern auftretenden Schallimmissionen der gewerblichen Anlagen (Körperschall) werden an den Immissionsorten innerhalb des Gebäudes Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten.

Die Untersuchung zur Schallentwicklung der benachbarten Liegeplätze kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von nachts 45 dB(A) an allen nächstgelegenen Fenstern von Aufenthaltsräumen der vorgesehenen Wohnungen unterschritten wird. Gemäß Sportboothafen- Benutzungsverordnung wird sichergestellt, dass bei allen Liegeplätzen Fallen und Leinen angebunden werden. Es ist somit zu erwarten, dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind mit den vorgesehenen Nutzungsänderungen keine Beeinträchtigungen für die geplanten Nutzungen zu befürchten.

¹ Schallschutz Nord GmbH: Schallgutachten für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Arnis (Az. 602-1/20, 602-2/20, 601/20; 27. November 2020)

11. Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Das Erfordernis ergänzender Erschließungsmaßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln wären, ist nach heutigem Kenntnisstand nicht gegeben.

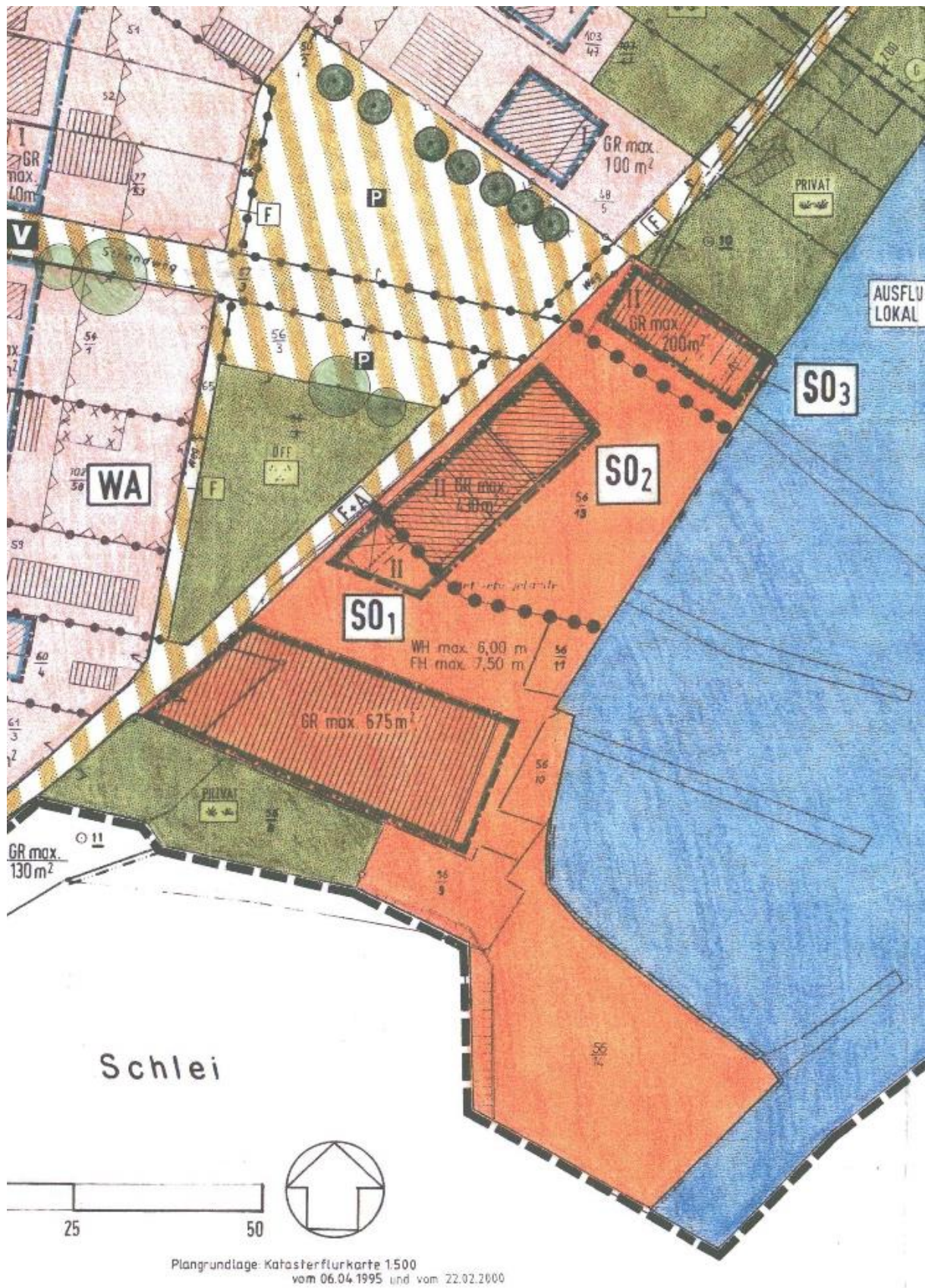
Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Stadt Arnis am

.....
(Bürgermeisterin Brügge)

Anlagen:

- Ursprungsplan (Ausschnitt Planzeichnung / Auszug Text)
- Schallgutachten für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Arnis von Schallschutz Nord GmbH (Teil 1 – Teil 3)



Stadt Arnim Auszug B-Plan Nr. 1 SO Werft

BauNVO

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

BauNVO

BauGB

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

BauGB

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.3 Sonstiges Sondergebiet - „Werft“ § 11 BauNVO

BauGB

Im sonstigen Sondergebiet „Werft“ sind ausschließlich nur Werftbetriebe zulässig. Das sonstige Sondergebiet „Werft“ ist gem. § 1 Abs. 3 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung wie folgt gegliedert

1.3.1 Sondergebiet 1 - SO₁

Allgemein zulässig sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO:

- Anlagen für die Reparatur und Instandsetzung von Schiffskörpern und -sektionen

1.3.2 Sondergebiet 2 - SO₂

Allgemein zulässig sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO:

- Werkstätten
- untergeordnete Betriebswohnungen i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

und 25

1.3.3 Sondergebiet 3 - SO₃

Allgemein zulässig sind Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO:

- Lagerhäuser
- Verwaltungsgebäude
- die dem Werftbetrieb dienenden Einrichtungen
- Werkstätten

Werkstätten und Lagerräume im auf den Flurstücken 40/3 und 39/1 geplante Betriebsgebäude sind nach drei Seiten (Nordwesten, Südwesten und Südosten) geschlossen auszuführen. Das bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile muß mindestens $R'_{w} = 30$ dB betragen. Öffnungen (Türen, Tore, Fenster) dürfen ausschließlich nach Nordosten (zum Werftgrundstück hin) angeordnet werden. Im Dach sind Lüftungsöffnungen unter der Voraussetzung zulässig, daß das bewertete Schalldämmmaß der Gesamtkonstruktion (Dach und Öffnungen zusammen) mindestens $R'_{w} = 10$ dB beträgt.

BauGB

1.3.4 Sondergebiet 4 - SO₄

Allgemein zulässig sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO:

- Bootsrampen und „Slipanlagen“

VO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

VO

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Auszug Text (Teil B)
B-Plan Nr. 1 SO Werft