

Gemeinde Grödersby

Bebauungsplan Nr. 3 "Werft Königstein"

Stand: Vorentwurf (frühzeitige Behördenbeteiligung, 15.12.2020)



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

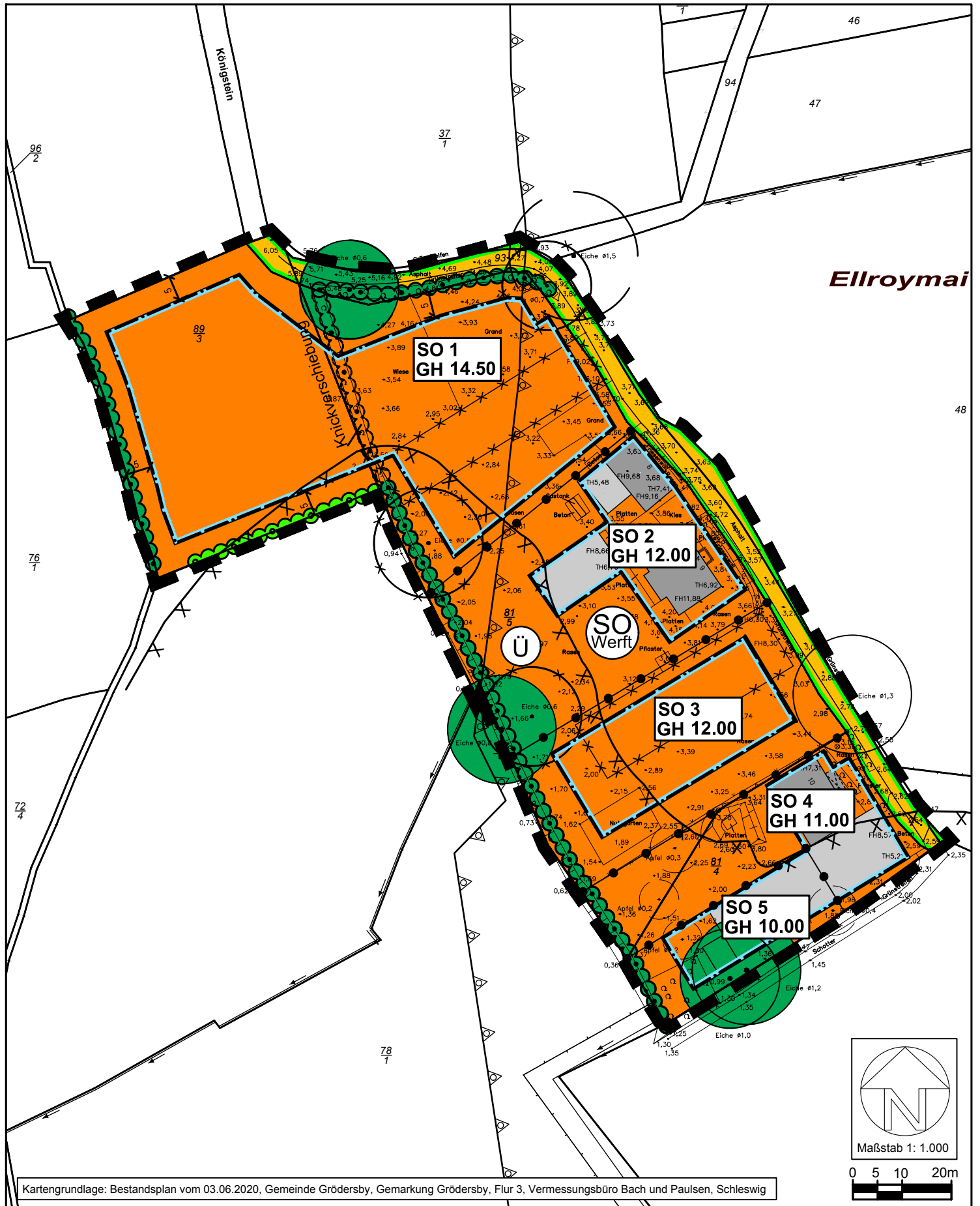
Gemeinde Grödersby:

Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Werft Königstein"

Planzeichnung (Teil A)

Stand: 15. Dezember 2020

- Vorentwurf -



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sonstiges Sondergebiet "Bootswerft" (vgl. Text Ziff. 1)

(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GH 11.00 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN, z.B. 11.00 m

(§ 16 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

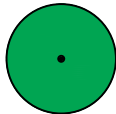
13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Knick anpflanzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Bäume erhalten

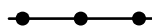
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets, zugleich Teilgebietsgrenze

(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahmen



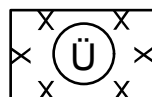
vorhandener Knick

(§ 21 LNatSchG)



Grenze des 150 m - Gewässerschutzstreifens

(§ 35 LNatSchG)



Umgrenzung der Flächen, die als Hochwasser-
risikogebiet gelten (unterhalb +2,60 m NHN)

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

III. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene Flurstücksgrenze

$\frac{81}{5}$

Flurstücksnummer, z.B. 81/5



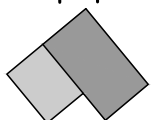
vorhandene Böschung

+2,06

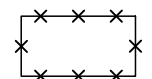
vorhandene Geländehöhe in m über N.H.N., z.B. 2,06

5

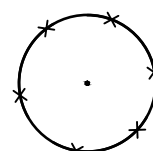
Bemaßung in m, z.B. 5



vorhandene Gebäude



künftig fortfallende Gebäude



künftig fortfallende Bäume

Text (Teil B)

(Stand: 15.12.2020)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet „Bootswerft“

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Bootswerft“ dient der Unterbringung eines Werftbetriebes.
- 1.2 Innerhalb des Sondergebiets „Bootswerft“ (in allen Teilgebieten) sind zulässig:
 - a) Gebäude und Anlagen für Werftbetriebe,
 - b) betriebsbezogene Büro- und Sozialräume,
 - c) offene Lagerflächen für Boote und Schiffe sowie Materialien der Werftbetriebe,
 - d) das Abstellen von Booten mit Arbeitszelten in allen Teilgebieten ganzjährig,
 - e) Kraftfahrzeugstellplätze für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf,
 - f) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO.
- 1.3 Im Teilgebiet 2 sind maximal drei Wohneinheiten, im Teilgebiet 4 maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Ferienhäuser oder Ferienwohnungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 Abs. 4 BauNVO)

- 2.1 Im sonstigen Sondergebiet „Bootswerft“ ist eine Grundfläche von maximal 7.550 m² zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.
- 2.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für Anlagen der Gebäudetechnik sowie für Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie im erforderlichen Umfang überschritten werden.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Hochwasserschäden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB)

- 3.1 Im Sonstigen Sondergebiet sind bei Gebäuden, die sich vollständig oder teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes befinden:
 - a) Räume mit Wohnnutzung erst ab einer Höhe von + 3,10 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig.
 - b) Räume mit gewerblicher Nutzung erst ab einer Höhe von + 2,60 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig
 - c) Lagerung von wassergefährdenden Stoffen erst ab einer Höhe von + 3,10 m NHN Oberkante Fertigfußboden
 - d) Sonstige Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter a) oder b) fallen, erst ab einer Höhe von + 3,10 m NHN Oberkante Fertigfußboden
 - e) Verkehrs- und Fluchtwege müssen eine Mindesthöhe von + 2,60 m aufweisen.

3.2 Ausnahmen von den Festsetzungen 3.1 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 3.1d) kann zugelassen werden, soweit durch organisatorische Maßnahmen die rechtzeitige Evakuierung des Risikogebiets gesichert ist.

4. Grünfestsetzungen (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a, § 9 Abs. 1a BauGB)

Der vor dem Knickfuß liegende Knicksaum (Breite 2 m = Knickschutzzone) ist von jeglicher Nutzung freizuhalten.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

Glänzende, reflektierende Fassaden- und Dachflächen sind nicht zulässig. Solaranlagen bleiben davon unberührt.

Hinweise

Hochwasserrisikogebiet

Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs liegt in einem Gebiet mit Hochwasserrisiko. Der Referenzwasserstand beträgt + 2,60 NHN. Teile des Plangebiets im Süden und Westen liegen unterhalb und stellen somit ein Hochwasserrisikogebiet dar.

Gewässerschutzstreifen

Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich innerhalb des 150 m Schutzstreifens an Gewässern gemäß § 35 Abs. 2 Satz 2 LNatSchG i.V.m. § 61 BNatSchG.

Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich in dem Landschaftsschutzgebiet „Nördliches Schleiufer“.

Archäologisches Interessengebiet

Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich in einem archäologischen Interessengebiet.

Wasserstraßenrecht

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

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten des Gemeindegebiets in unmittelbarer Nähe der Schlei. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 81/4, 81/5 und Teile der Flurstücke 89/3 und 93 der Flur 3, Gemarkung Grödersby und weist eine Größe von ca. 1,2 ha auf.

2. Planungserfordernis

Innerhalb des Geltungsbereichs ist der Werftbetrieb Königstein ansässig.

Im Bereich Königstein Nrn. 8 – 10 wurde in den 1950er Jahren eine Hühnerzucht betrieben. Teile des Geländes wurden in den 1980er Jahren dann der Werftnutzung zugeführt. Seit 2016 wird die Werft Königstein durch Bootsbaumeister Jan Brügge betrieben.¹

Zwischen den Betriebsflächen mit Hallen befinden sich Wohngebäude.

Der Plangeltungsbereich liegt östlich der Ortslage Großgrödersby. Das Gelände ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Ein Bebauungsplan besteht bisher nicht. Baugenehmigungen für bauliche Erweiterungen oder Umnutzungen wurden in der Vergangenheit auf der Grundlage von § 35 BauGB erteilt. Aufgrund geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen sieht der Kreis Schleswig-Flensburg keine Möglichkeit mehr auf der gegebenen planungsrechtlichen Grundlage Baugenehmigungen erteilen zu können.

Um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die gegebene städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

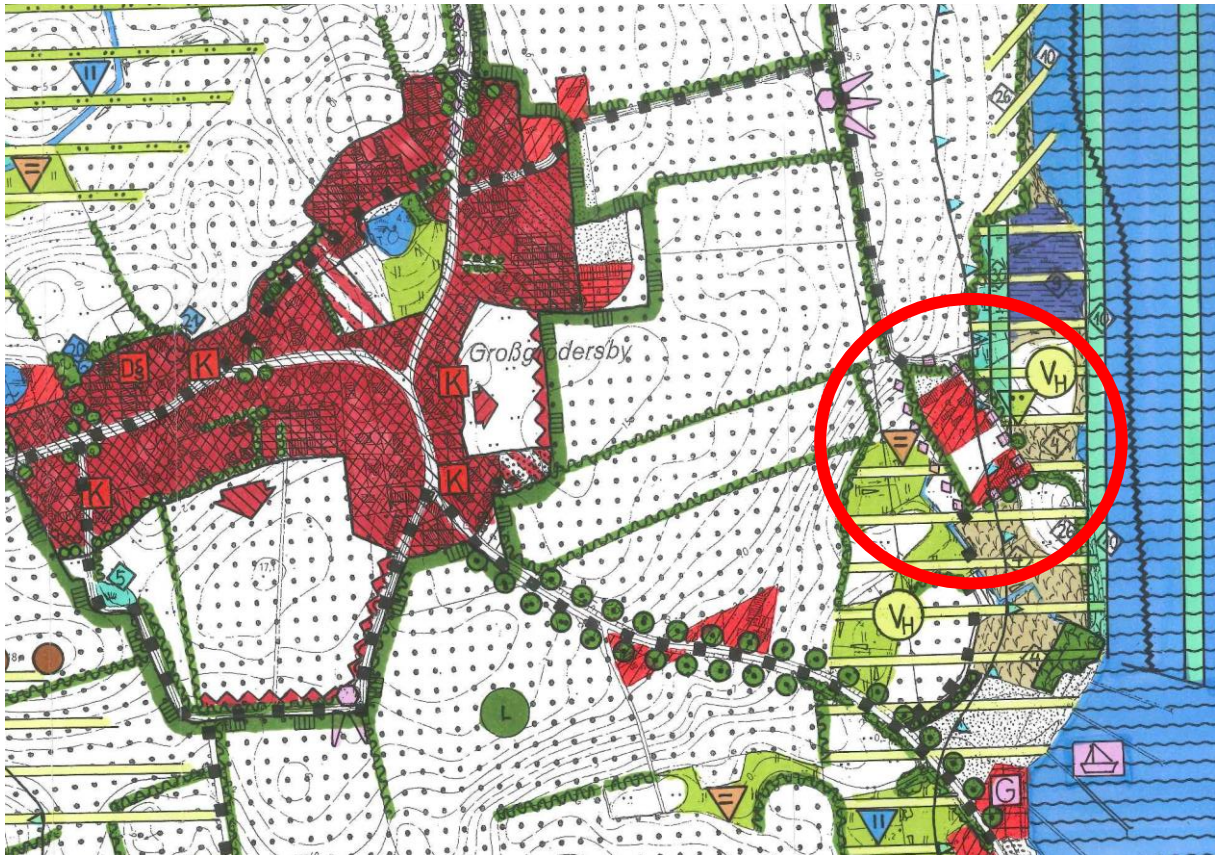
Die Gemeinde Grödersby hat daher auf Ihrer Sitzung am 07.07.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 „Werft Königstein“ aufzustellen, um die Werft an ihrem Standort zu sichern und eine behutsame Entwicklung zu ermöglichen.

Bebauungspläne sind regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Für das Gebiet der Gemeinde Grödersby besteht kein Flächennutzungsplan. Es handelt sich somit um einen selbständigen Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB). Mit der vorliegenden Planung soll der vorhandene Werftstandort gesichert und eine geringfügige Abrundung der vorhandenen Bauflächen erfolgen. Die Gemeinde sieht daher die Aufstellung des Bebauungsplanes als ausreichend an, um die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Grödersby weist den Plangeltungsbereich überwiegend als bebaute Fläche (Gebäude im Außenbereich) aus. Im Norden und Westen der baulich genutzten Flächen befindet sich ein nach Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützter Knick. Ein weiterer Knick liegt an der westlichen Grenze der geplanten Erweiterungsfläche. Im Süden und Osten sind Großbäume dargestellt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an eine Hauptachse des Biotopverbundes. Teile des Plangebietes liegen im Gewässerschutzstreifen. Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet „Nördliches Schleiufer“.

¹ Detaillierte Darstellung des Werftstandortes in Kap. 5

Abb. 1: Auszug Landschaftsplan der Gemeinde Grödersby

4. Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan (Fortschreibung von 2018) liegt die Gemeinde Grödersby im ländlichen Raum und ist dem Mittelbereich der Stadt Kappeln zugeordnet.

Das gesamte Gemeindegebiet zählt zum Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Die Schlei ist als Biotopverbundachse von landesweiter Bedeutung sowie als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen.

Die Gemeinde Grödersby hat keine zentralörtliche Einstufung. Grundsatz der Raumordnung ist, dass alle Gemeinden unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe treffen können.

5. Beschreibung des bestehenden Betriebes und Ziel der Planung

In den 1950er und 1960er Jahren wurde innerhalb des Geltungsbereichs Hühnerzucht betrieben. Aus dieser Zeit stammen die Ursprünge der vorhandenen drei Hallen in dem Gebiet. In den 1980er wurden die vorhandenen Hallen sukzessive zu Werft- und Bootslagerhallen umgenutzt. Im Jahr 2016 übernahm der Bootsbaumeister Jan Brügge die südliche Halle des Werftstandorts.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich drei Wohngebäude. Dabei handelt es sich um:

- Wohngebäude Königstein Nr. 8
- Wohngebäude Königstein Nr. 9
- Wohngebäude Königstein Nr. 10

Die Wohngebäude wurden ursprünglich in Verbindung mit der Hühnerzucht bzw. der Werftnutzung errichtet. Für den Gebäudebestand (Betriebsgebäude und Wohngebäude im Geltungsbereich) liegen Baugenehmigungen vor. Das Wohnhaus Königstein Nr. 10 wurde als Betriebswohnung genehmigt. Die derzeitige Nutzung ist ausschließlich betriebsfremdes Wohnen.

Betrieb Werft Königstein

Seit seiner Gründung im April 2016 arbeitet Bootsbaumeister Jan Brügge, erst als Einzelunternehmer und seit 2018 als Jan Brügge Bootsbau GmbH, in der Werft Königstein in Grödersby. Dort ist nach umfangreichen Renovierungsarbeiten, eine moderne und voll ausgestattete Werkstatt auf 500m² entstanden. Inzwischen zählt das junge Unternehmen 21 Mitarbeiter/innen.

Zu den Leistungen des Werftbetriebes gehört neben klassischen Reparaturen und Refit-Arbeiten an GFK- und Holzbooten auch der Neu-, Aus- und Umbau von Yachten. Seit dem Sommer 2017 wird an einem Neubau, einer 48ft Segelyacht, gearbeitet. Es handelt sich hierbei um eine Highend Konstruktion, die nach neusten Standards und aus innovativer Materialkombination gefertigt wird.

Um dem steigenden Auftragsvolumen gerecht zu werden, wurde 2017 eine weitere Halle nördlich der Werkstatthalle angemietet. Die Halle beherbergt ein Material- und Winterlager.

Durch das innovative Neubauprojekt konnte ein zunehmendes Interesse der (Fach-) Presse generiert werden, was es der Werft ermöglicht, ihre umfangreichen Kompetenzen im klassischen und modernen Bootsbau erfolgreich zu vermarkten. Mit einem modernen Internetauftritt und der Nutzung von Social Media (Facebook) hebt sich die Werft von vielen Konkurrenzbetrieben in der Region ab und präsentiert sich den Kunden auch online als ein modernes Unternehmen. Durch eine erstmalige Messebeteiligung² auf der Hamburg Boat Show im Oktober 2018, konnte das Netzwerk innerhalb der Branche weiter ausgebaut und auch überregional Kundenakquise betrieben werden.

² Förderung durch die Europäische Union - Europäischer Fonds für regionale Entwicklung, den Bund und das Land Schleswig-Holstein

Um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken, wird viel Wert darauf gelegt eine hochwertige Ausbildung anzubieten und die Mitarbeiter/innen langfristig an das Unternehmen zu binden. So hat sich die Jan Brügge Bootsbau GmbH zu einem attraktiven Arbeitgeber in der Region entwickelt.

Als junges Unternehmen möchte das Team der Jan Brügge Bootsbau GmbH dazu beitragen den Bootsbau weiter zu entwickeln und nachhaltiger zu gestalten. Deshalb wurde, gemeinsam mit der Hochschule für Nachhaltige Entwicklung Eberswalde (HNEE), das ZIM Kooperationsprojekt BioBasedBoats, welches auch durch das Maritime Cluster Norddeutschland (MCN) unterstützt wird, ins Leben gerufen. Ziel ist es innerhalb von 30 Monaten neue biobasierte Verbundmaterialien und Verfahrenstechniken für den Bootsbau zu entwickeln und dadurch einen effizienteren Bau von biobasierten Booten und Yachten umsetzen zu können. Das Kooperationsprojekt wird durch das Zentrale Innovationsprogramm Mittelstand (ZIM) des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie über zwei Jahre unterstützt. Nach Ablauf des Projekts soll ein voll funktionsfähiger Demonstrator zu Wasser gelassen werden.³

Bestand

Die südliche Halle (Halle 3) stellt derzeit das Hauptgebäude des Werftbetriebs Brügge dar. Hier ist die Werkstatt mit angegliederter Lagerhalle untergebracht. Diese Halle wurde im Jahr 1991 als Bootslager mit Werkstatt genehmigt.

Im Jahr 2005 erfolgte die Genehmigung der mittig gelegenen Halle (Halle 2). Dabei handelt es sich um eine reine Bootslagerhalle.

Die nördliche Halle (Halle 1) wird als Material- und Winterlager genutzt. Die umliegenden Freiflächen dienen dem Abstellen von Fahrzeugen, Trailern und zum Lagern von Material.

Die Werftflächen werden jeweils über die angrenzende öffentliche Straße Königstein verkehrlich erschlossen.

Ein direkter Wasserzugang besteht nicht.

Planung

Durch das stetig wachsende Auftragsvolumen und die damit einhergehende Vergrößerung des Teams steigen die Anforderungen für Werkstatt und Lagerflächen.

Um eine größere und funktionalere Werkstatt herrichten zu können, soll diese verlagert werden. Geplant ist im Norden des Plangebiets eine Halle (Halle 1, Maße ca. 40 x 23 m) zu errichten, die den spezifischen Anforderungen einer Werft Rechnung trägt. Neben einer, auf die Bedürfnisse einer Werft abgestimmten Werkstatt, sollen moderne Sozialräume und ein größeres Büro entstehen. Um größere Materiallieferungen annehmen zu können und um Boote, die zur Bearbeitung in die Werft gefahren werden, zu rangieren, ist zusätzliche Freifläche erforderlich. Daher ist die Erweiterung des Betriebsgeländes in Richtung Westen vorgesehen. Parkflächen sind auf der Rückseite der Halle geplant.

Für die Erweiterung in Richtung Westen ist die Verschiebung eines Teilstücks des westlich angrenzenden Knicks erforderlich.

³ Mehr Informationen zu dem Team und zu Projekten ist auf der Webseite: www.janbruegge.de zu finden. Einen weiteren Einblick bietet der Imagefilm: <https://www.youtube.com/watch?v=H9It0Ib0gMI>

Die mittlere Halle (Halle 2) soll in Zukunft als Winterlager genutzt werden, wofür sie entsprechend vergrößert werden muss.

Die südliche Halle (Halle 3), die jetzt als Hauptwerkstatt genutzt wird, soll weiterhin als Werkstatt für kleinere Projekte und als Materiallager bestehen bleiben.

Das Plangebiet ist durch Großbäume (Eichen) umgeben. Soweit möglich sollen diese erhalten bleiben. Voraussichtlich wird die Beseitigung von bestehenden Bäume im Sondergebiet 1 und Sondergebiet 2 erforderlich, um die geplanten Hallen zu ermöglichen.

Überblick bietet der Plan Konzept im Anhang.

Wohnnutzung

Mit der Entwicklung des betrieblichen Geländes war in der Vergangenheit die Errichtung von Wohngebäuden verbunden, die auch in Zukunft als solche genutzt und zeitgemäß weiterentwickelt werden sollen. Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen werden voraussichtlich notwendig, um altersgerechtes Wohnen zu ermöglichen und somit den Verbleib in der eigenen Häuslichkeit.

6. Ziel der Planung

Wesentliches Planungsziel ist die nachhaltige Sicherung des Betriebes an seinem Standort durch die planungsrechtliche Absicherung der ausgeübten Nutzungen im Bestand und das Einräumen eines angemessenen Entwicklungsrahmens für betriebliche Erweiterungen. Die nachhaltige Sicherung des Betriebes mit insgesamt 21 Mitarbeiter/innen liegt auch im Interesse der Gemeinde Grödersby.

In weiten Teilen handelt es sich um eine bestandsbezogene Planung, die den Betrieb an diesem Standort dauerhaft sichern soll. So ist neben den vorhandenen genehmigten Gebäuden, die Entwicklung von Neubauten auf den vorhandenen Betriebsflächen sowie die Erweiterung einer Betriebsfläche vorgesehen.

7. Planungsinhalte

Zur Umsetzung der vorgenannten Planungsziele werden folgende planerische Regelungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Die ausgeübte Art der baulichen Nutzung des Betriebes entspricht im Wesentlichen der Gebietscharakteristik eines Gewerbegebietes i.S. des § 8 BauNVO (GE).

Unterstellt man eine Atypik des Betriebes als nicht wesentlich störend und bezieht das im Geltungsbereich ebenfalls ausgeübte nicht betriebsbezogene Wohnen mit ein, wäre das Gebiet als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNO (MI) zu bezeichnen. Die Festlegung einer der dargelegten Baugebietstypen, als MI oder GE, würde jedoch eine Nutzungsvielfalt zulassen, die im Nachhinein durch die Gemeinde nicht mehr gesteuert werden kann. Daher ist die Festsetzung eines auf diesen speziellen Nutzungsfall zugeschnittenen und entsprechend gegliederten (sonstigen) Sondergebietes nach § 11 BauNVO vorgesehen. Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet „Bootswerft/Sportboothafen“.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Werfbetriebes.

Im gesamten Sondergebiet sind die für den Werftbetrieb erforderlichen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zulässig. Dazu zählen insbesondere Gebäude zum Bau- und Reparaturbetrieb für Boote und Schiffe, betriebsbezogene Büro- und Sozialräume, offene Lagerflächen für Boote und Schiffe sowie Materialien der Werftbetriebe, Kraftfahrzeugstellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Innerhalb des Sondergebiets befinden sich Wohngrundstücke mit betriebsfremdem Wohnen. Hier werden nicht nur im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des genehmigten Bestandes an Wohngebäuden und ihren Nebenanlagen zugelassen, sondern auch die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Umnutzung oder Neubau um insgesamt zwei Wohnungen ermöglicht. So ist im Teilgebiet 2 die Umnutzung eines Nebengebäudes zur Wohnnutzung und im Teilgebiet 4 langfristig die Errichtung einer weiteren Wohnung vorgesehen.

Im Norden und Osten grenzt das Sondergebiet an die Straße Königstein an, die zum Teil als örtliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich einbezogen ist. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über diese Straße.

Maß der baulichen Nutzung – überbaubare Grundstücksfläche

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Gebäudehöhe) wird im Zusammenwirken mit der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) ein ausreichender Rahmen für die vorgesehene bauliche Entwicklung gegeben.

Die Grundfläche wurde auf der Grundlage des Bestandes sowie unter Berücksichtigung von Erweiterungsoptionen für die Betriebsfläche des Werftbetriebes ermittelt:

Teilgebiet			Grundfläche
SO 1	Halle 1 (Ersatz geplant)	920 m ²	4.410 m ²
	Freifläche Lager (mit Erweiterung)	3.490 m ²	
SO 2	Wohngebäude (Bestand + Planung)	300 m ²	450 m ²
	Nebennutzungen	150 m ²	
SO 3	Halle 2 (Ersatz geplant)	675 m ²	1.725 m ²
	Freifläche Lager (Bestand + Planung)	1.050 m ²	
SO 4	Wohngebäude (Bestand + Planung)	175 m ²	430 m ²
	Nebennutzungen	50 m ²	
	Teil Halle 3	205 m ²	
SO 5	Teil Halle 3	415 m ²	515 m ²
	Freifläche Stellplatz	100 m ²	
			7.530 m²
Grundfläche gerundet insgesamt: 7.550 m²			

Aus der Summe der Hauptnutzung und Nebenanlagen ergibt sich aufgerundet eine festgesetzte GR von 7.550 m². Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei Festsetzung der absoluten Grundfläche nicht zulässig. Bei einer Größe des

Sondergebiets von 11.200 m² entspricht die Gesamtgrundfläche von 7.550 m² einer GRZ von 0,68.

Die zulässige Obergrenze der GRZ beträgt für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO 0,8 und wird somit durch die festgesetzten Grundflächen nicht überschritten.

Insbesondere um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu verhindern, erfolgt als weitere Regelung des Nutzungsmaßes die Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH). Diese ist aus dem vorhandenen Gebäudebestand sowie den geplanten Hallenhöhen abgeleitet.

Für technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Schornstein, Lüfter) darf die festgesetzte Gebäudehöhe in erforderlichem Umfang überschritten werden.

Um die Erweiterungsfläche in Richtung Süden einzugrünen, ist das Aufsetzen eines Knicks geplant.

Gegenüber den bestehenden und geplanten Knicks ist eine Knickschutzzone von 2 m von jeglicher Nutzung frei zu halten.

Soweit möglich werden die am Rande des Geltungsbereichs vorhandenen Großbäume erhalten. Diese Bäume sind als zu dauerhaft zu erhalten festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahmen

Knick

Im Westen und Norden ist der derzeit bebaute Bereich gegenüber dem offenen Landschaftsraum durch einen Knick abgegrenzt. Ein weiterer Knick liegt an der westlichen Grenze der Erweiterungsfläche. Diese Knicks unterliegen dem Schutz nach § 21 LNatSchG. Die Knicks sind nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Um eine Erweiterung der Betriebsfläche in Richtung Westen zu ermöglichen, soll für den nördlichen Teil (ca. 40 m Länge) eine Knickverschiebung erfolgen.

Gewässerschutzstreifen

Der Geltungsbereich liegt überwiegend innerhalb des Gewässerschutzstreifens (150 m entlang der Schlei). Die Grenze ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Es handelt sich um einen bestehenden Werftbetrieb. Diese Planung dient der Sicherung des Betriebsstandortes. Es handelt sich bei dieser Planung um eine bestandsorientierte Planung, die bauliche Erweiterungen innerhalb der bisher schon baulich genutzten Bereiche zulässt bzw. in Bereichen, die außerhalb des Gewässerschutzstreifens liegen. Die Sicherung und Entwicklung des Betriebes erfordert Regelungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerschutzstreifens zulassen.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet „Nördliches Schleiufer“.

Natura 2000

Die Schlei ist als FFH-Gebiet⁴ sowie als europäisches Vogelschutzgebiet⁵ eingestuft. Die Grenzen der Schutzgebiete liegen östlich der Straße Königstein und damit in unmittelbarer Nähe des Plangebiets.

⁴ FFH-Gebiet 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“

Hochwasser

Ein Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Hochwasserrisikogebiets (Referenzwasserstand + 2,60 m NHN). Die Grenze des Hochwasserrisikogebiets ist nachrichtlich aufgenommen. Es liegt im Interesse der Gemeinde Grödersby den Werftstandort zu sichern und zu entwickeln. Ein Überplanen der betroffenen Fläche ist zu Sicherung des Standortes unausweichlich. Mit dieser Planung werden vorhandene genehmigte Betriebsteile gesichert und eine geringfügige Weiterentwicklung zugelassen. Die bauliche Entwicklung in diesem Bereich geht nicht über die bisher baulich geprägten Bereiche hinaus. Festsetzungen zum Hochwasserschutz sind aufgenommen.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist auf die vorhandenen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes Rücksicht zu nehmen. Insofern müssen die künftigen Lärmverhältnisse auf die Grundstücke außerhalb des Plangebiets betrachtet werden. Dabei kommt es auf die Lage der Immissionsorte zu den geplanten Emissionsquellen und den Schutzanspruch der betroffenen Nutzungen an. Zudem sind bei der Betrachtung die innerhalb des Gebiets liegenden betriebsfremden Wohnnutzungen zu betrachten.

Im Laufe des weiteren Verfahrens wird für das Plangebiet eine akustische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

9. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Königstein.

Das Erfordernis ergänzender Erschließungsmaßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln wären, werden im weiteren Planverfahren geprüft.

10. Natur und Landschaft - Umwelt

Die sachgerechte Aufbereitung naturschutzfachlicher und sonstiger umweltrelevanter Fragen einschließlich der Ermittlung von Eingriffen und Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach Planungsfortschritt im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung. Die zum aktuellen Planungsstand hierzu vorliegenden Erkenntnisse und Einschätzungen sind im Folgenden beschrieben (bearbeitet durch Büro Naturaconcept, Dipl.-Ing- Alke Buck, Sterup).

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Auf dem Gelände wurde seit den 1950er Jahren Hühnerzucht betrieben. Seit den 1980er Jahren wird das Gelände als Werft genutzt. 2016 wurden die Werfthalle und die Lagerhalle durch den derzeitigen Betreiber übernommen. 2017 wurde auch die zweite Halle auf dem Gelände angemietet.

⁵ Europäisches Vogelschutzgebiet 1423-491 „Schlei“

Auf dem Gelände befinden sich drei Hallen: Die nördliche Halle 1 wird als Material- und Winterlager, der angrenzende Vorplatz als Material- und Außenlager, die mittlere Halle ebenfalls als Lager und die südliche Halle als Hauptwerkstatt genutzt.

Durch das wachsende Auftragsvolumen und die Vergrößerung des Teams wird eine größere und funktionalere Werkstatt benötigt. Diese soll in die nördliche Halle verlegt werden, die nach den spezifischen Anforderungen einer Werft neu gebaut werden soll (Größe 40x23 m). Weiterhin sollen hier moderne Sozialräume und ein größeres Büro entstehen. Der Vorplatz soll zur Annahme von größeren Materiallieferung sowie zum Rangieren von Booten genutzt werden. Parkflächen sind auf der Rückseite der Halle geplant.

Zwischen Halle 1 und 2 befinden sich zwei Wohngebäude, nördlich von Halle 3 ein weiteres Wohngebäude.

Die mittlere Halle soll in Zukunft als Winterlager genutzt werden, wofür sie entsprechend vergrößert werden muss (auf 45x15 m). Es ist vorgesehen, die vorhandene Halle abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Die südliche Halle, die jetzt als Hauptwerkstatt genutzt wird, soll weiterhin als Werkstatt für kleinere Projekte und als Materiallager bestehen bleiben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um den Fortbestand des Betriebes mit einem angemessenen Entwicklungsrahmen am Standort zu sichern.

Bestand

Das Plangebiet liegt ca. 500 m östlich der Ortslage von Grödersby. Das Ufer der Schlei liegt ca. 70 m östlich.

In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes steht eine große Eiche (ca. 1,80 m Stammumfang). Die Eiche steht in einem Knick, der im Norden des Plangebietes südlich der Zufahrtsstraße bis zur Kurve verläuft. Am Ende des Knicks steht eine Buche (Stammumfang ca. 2,10 m).

Die Fläche zwischen Knick und nördlicher Halle (Halle 1) ist größtenteils geschottert und wird derzeit als Abstellfläche genutzt. Die Halle 1 (ca. 48 x 10 m, Firsthöhe 9,00 m) wird zurzeit als Lager genutzt. Südwestlich von Halle 1, nahe am Knick, steht eine große Eiche (Stammumfang ca. 2,50 m).

Zwischen Halle 1 und Halle 2 befindet sich im westlichen Teil eine Rasenfläche, im Osten an der Zufahrt zwei Wohngebäude (Hausnummern 8 und 9).

Südlich der beiden Wohngebäude liegt die Halle 2 (ca. 45 x 11 m, Firsthöhe 8,30). Im Nordwesten der Halle 2 stehen zwei große Eichen, die westliche davon steht auf dem Knick (Stammumfang ca. 2,50 m), die östliche auf der Rasenfläche nordwestlich von Halle 2 (Stammumfang ca. 1,80 m).

Südlich von Halle 2 liegt eine Rasenfläche.

Direkt nördlich an Halle 3 (ca. 40 x 11 m, Höhe 8,57 m) schließt ein Wohnhaus mit rückwärtigem Garten an. Südwestlich von Halle 3 befindet sich ein Weidengebüsch. Südlich von Halle 3 stehen zwei weitere große Eichen (Stammumfang ca. 3,00 m, 3,70 m).

An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft auf der gesamten Länge ein Knick.

Im Norden grenzen an das Plangebiet Ackerflächen an, im Osten, Süden und Westen feuchte Grünland- und Schilfflächen. Das Plangebiet ist von der ca. 70 m Luftlinie entfernt liegenden Schlei einsehbar.

Schutzgebiete

Die Grenze vom FFH-Gebiet Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe (1423-394) und Vogelschutzgebiet Schlei (1423-491) verläuft direkt angrenzend auf der östlichen Seite der Zufahrtsstraße Königstein. Die Natura2000-Vorprüfung erfolgt in einem gesonderten Gutachten.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Nördliches Schleiufer.

Am Schleiufer zwischen Arnis und Kappeln erstreckt sich eine Hauptverbundachse des Biotopverbundsystems. Das Werftgelände liegt am nördlichen Rand innerhalb der Hauptverbundachse.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Grödersby sind bestandsbezogen im Westen und Norden des bebauten Bereiches Knicks sowie südlich von Halle 3 drei Einzelbäume dargestellt. Ein weiterer Knick verläuft an der westlichen Grenze der geplanten Erweiterungsfläche. Konkrete Entwicklungsziele für das Plangebiet werden im Landschaftsplan nicht benannt.

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 Vogelarten⁶. 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 sowie der Auswertung vorhandener Daten zum Vorkommen möglicherweise geschützter Artengruppen. Vertiefende faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt.

Es wurden beim LLUR artenschutzrelevante Daten für das Plangebiet und seine Umgebung abgefragt mit dem Ergebnis, dass sich im Plangebiet oder der näheren Umgebung keine Fundpunkte (Brutvögel) befinden.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen Gebäude und Gehölze werden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse näher betrachtet.

Das Plangebiet wird als Werftgelände sowie durch die vorhandene Wohnnutzung intensiv genutzt.

Durch die bestehende Nutzung besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen gegenüber Scheuchwirkung empfindlicher Vögel hier nicht zu rechnen.

In den Gehölzstrukturen im Planungsgebiet ist lediglich mit Arten zu rechnen, die in Schleswig-Holstein weit verbreitet sind und die nicht auf einen speziellen Standort angewiesen sind und somit ausweichen können.

Die Richtung Schlei vorgelagerten Grünland- und Röhrichflächen könnten auch spezialisierteren Vogelarten Lebensräume bieten. Um negative Auswirkungen auf Brutflächen zu vermeiden ist der Abriss als lärmintensive Tätigkeit außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

⁶ siehe Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, 2019: Verfahrenserlass zur Bauleitplanung, Punkt 10.2

Die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Gehölzrodungen sollen durch Neupflanzungen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September) zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten und einem Abriss außerhalb der Brutzeit sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit nicht ein.

Die Gebäude können potenzielle Quartiere für Fledermäuse darstellen (u.a. im Dachbereich oder hinter Verschalungen).

Bei den wegfallenden Bäumen (s. Schutzgut Pflanzen und Tiere) waren vom Boden aus in belaubtem Zustand keine Höhlungen ersichtlich. Aufgrund der Größe der Bäume erfolgt noch eine weitere Kontrolle im unbelaubten Zustand.

Die Gebäude im Plangebiet können potenzielle Quartiere für Fledermäuse darstellen (u.a. im Dachbereich oder hinter Verschalungen).

Es ist der Abriss der nördlichen beiden Hallen (Halle 1 und Halle 2) geplant. Vor dem Abriss ist durch einen Fachgutachter (Biologenbüro) zu prüfen, ob ein Fledermausbesatz vorliegt.

Sollte dies der Fall sein, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu treffen. Zwischen der Untersuchung auf Fledermausbesatz und dem tatsächlichen Zeitpunkt des Abrisses dürfen nicht mehr als 12 Monate vergehen, da in der Zwischenzeit neue Quartiere an Gebäuden entstanden sein können und Fledermäuse in verschiedenen Jahren unterschiedliche Quartiere nutzen und auch neu besiedeln

Bei Durchführung einer Kontrolle auf Fledermausbesatz und bei positivem Befund ist durch Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen und/oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nicht damit zu rechnen, dass nach § 44 BNatSchG geschützte Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Biotopschutz

Die westlich und nördlich des bebauten Bereiches sowie der an der westlichen Grenze der geplanten Erweiterungsfläche verlaufenden Knicks unterliegen dem Schutz nach § 21 LNatSchG.

Eingriff – Ausgleich

Schutzgut Boden

Gemäß Bodenübersichtskarte (Agrar- und Umweltatlas Schleswig-Holstein) herrscht im Plangebiet als Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde vor.

Zum gegenwärtigen Planungsstand liegen keine Hinweise auf bekannte Bodenbelastungen (Altlasten, Altablagerungen), den Verdacht einer erheblichen Belastung der Böden sowie Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Sinne schädlicher Bodenveränderungen gem. § 2 ff BBodSchG vor.

Durch den B-Plan Nr. 3 wird eine Erhöhung der Bodenversiegelung gegenüber dem Bestand ermöglicht.

Der dafür erforderliche Ausgleich soll voraussichtlich über ein Ökokonto umgesetzt werden.

Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Der Plangeltungsbereich beschränkt sich auf einen seit den 1950er Jahren (damals als Hühnerzucht, später als Werft) genutzten Bereich.

Es werden keine hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden in Anspruch genommen.

Der Anspruch des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird in der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt.

Schutzgut Wasser

Durch Überbauung und Versiegelung kann es zu einer dauerhaften Veränderung der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushalts kommen. Die zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Bestand erfolgt nur in relativ geringem Ausmaß. Daher ist nicht mit Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser) zu rechnen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Um die geplante Erweiterungsfläche im Norden an den vorhandenen bebauten Bereich anzuschließen, ist eine Knickverschiebung auf einer Länge von ca. 40 m erforderlich. Der Knick soll an die südliche Grenze der Erweiterungsfläche verschoben werden.

Bei fachgerecht aus vorhandenem Knickmaterial neu aufgebauten Knicks (Knickverlegung) kann ein Ausgleichsverhältnis von 1,75 zugrunde gelegt werden. Somit ist zusätzlich zu dem verlegten Knick eine Knickneuanlage im Verhältnis von 1:0,75 erforderlich. Für eine Knickverschiebung von 40 m wäre entsprechend ein zusätzlicher Ausgleich von 30 m Knickneuanlage erforderlich. Dieser soll voraussichtlich über ein Ökokonto umgesetzt werden.

Folgende Großbäume können bei der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erhalten werden (s. Vorentwurf Planzeichnung):

- Buche 0,7 im Nordosten: Das Baufenster ragt in den Kronenbereich; die landschaftsbildprägende Funktion wird hier durch die deutlich größere Eiche auf der anderen Straßenseite, die erhalten werden kann, übernommen.
- Eiche 0,8 im Südwesten von Halle 1: das Baufenster ragt in den Kronenbereich, eine Verschiebung des Baufensters nach Norden ist nicht möglich, da auf dem Vorplatz ausreichende Rangiermöglichkeiten gegeben sein müssen.
- Eiche 0,6 im Nordwesten von Halle 2: das Baufenster ragt in den Kronenbereich; die landschaftsbildprägende Funktion kann hier durch die direkt westlich im Knick stehende Eiche 0,8 übernommen werden, die durch eine Verschiebung des Baufensters erhalten werden kann.

Bei der Beseitigung von ortsbildprägenden oder landschaftsbestimmenden Einzelbäumen handelt es sich um einen Eingriff gemäß § 8 LNatSchG. Gemäß Knickverordnung sind Bäume dann landschaftsbestimmend oder ortsbildprägend, wenn sie die Eigenart des Land-

schaftsbildes bzw. des Ortsbildes wesentlich mitgestalten. In der Regel erfüllen Bäume mit einem Stammumfang von zwei Metern gemessen in einem Meter Höhe diese Merkmale.

Alle Großbäume im Plangebiet (Eichen, eine Buche) sind als landschaftsbestimmende Bäume einzuschätzen, auch wenn sie zum Teil mit 1,80 m Stammumfang knapp unter der o.g. Größe liegen, da die Großbäume in ihrer Gesamtheit die Eigenart des Landschaftsbildes wesentlich mitgestalten.

Für die zur Umsetzung des Bebauungsplanes zwingend erforderliche Fällung von drei Großbäumen würde es sich um einen Eingriff nach § 8 LNatSchG handeln, der der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und entsprechend auszugleichen wäre.

Der Ausgleich für die zu rodenden Eichen soll nach Möglichkeit im Planungsgebiet erfolgen und wird nach Planungsfortschritt festgesetzt.

Alle verbleibenden Großbäume werden aufgrund ihrer landschaftsbildprägenden Funktion als zu erhaltend festgesetzt. Bei der südlich gelegenen Halle 3 wird ein Baufenster im Kronenbereich von drei Eichen festgesetzt. Bei der Festsetzung des Baufensters handelt es sich um eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes. Baumaßnahmen sind nicht geplant. Da die Halle dort schon viele Jahrzehnte steht, ist davon auszugehen, dass das Vorhandensein der Halle im Traufbereich der Bäume einer dauerhaften Erhaltung der Bäume nicht widerspricht.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im unmittelbaren Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung anthropogen überprägt. Die vorhandenen Großbäume binden die anthropogene Nutzung in das Landschaftsbild ein. Es wird versucht, wo es die Rahmenbedingungen für den zukünftigen Betrieb zulassen, so viele Großbäume wie möglich zu erhalten.

Der Wegfall von drei Großbäumen lässt sich nicht vermeiden (s.o.). Die Fällung soll nach Möglichkeit durch Neupflanzungen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist als sehr hochwertig einzustufen (Schleiufer). Da die Firsthöhen der geplanten Hallen denen der vorhandenen Hallen weitestgehend entsprechen, ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer ausgeprägteren Fernwirkung als bisher kommt.

Der Neubau von Halle 1 wird etwa 12 m breiter als die vorhandene Halle 3 und wirkt somit von der Schlei aus etwas massiver. Gegebenenfalls könnte hier durch Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild erreicht werden.

Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden nach Erarbeitung eines Schallgutachtens im weiteren Planungsfortschritt konkretisiert.

Schutzgut Kulturgüter

Auswirkungen auf weitere Kulturgüter sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erkennen.

Schutzgut Klima / Luft

Durch den B-Plan Nr. 3 kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.

11. Flächenbilanz

(die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Nutzung	Zusammen ca. m²	Anteil ca. %
Sonstiges Sondergebiet „Bootswerft“	11.200	91,25
SO 1	5.089	
SO 2	2.271	
SO 3	1.917	
SO 4	1.269	
SO 5	654	
Verkehrsfläche	1.074	8,75
Gesamtgeltungsbereich	12.274	100,0

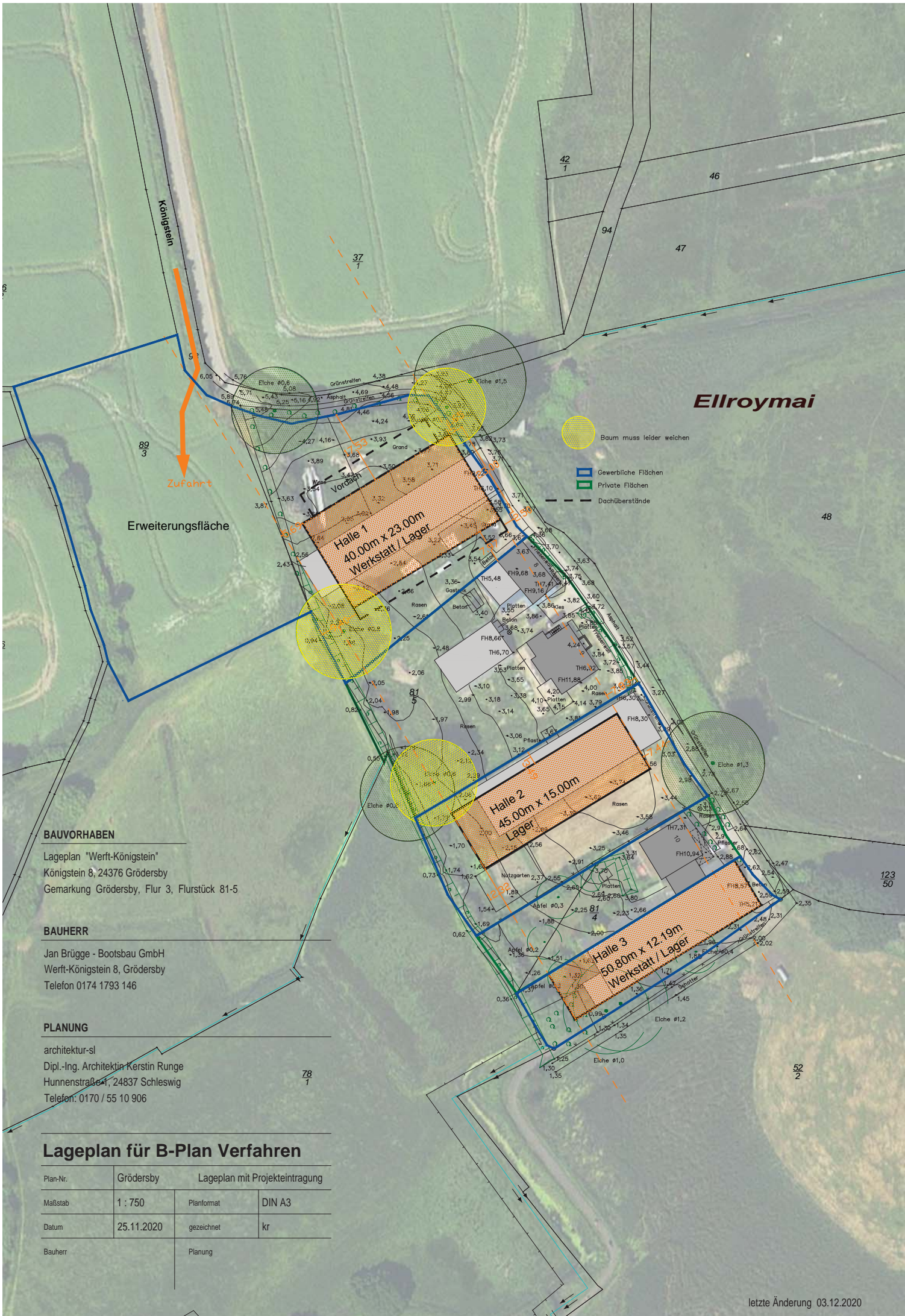
Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Grödersby, am

.....
(Bürgermeister)

Anlage

Plan Konzept



Ellroymai

Erweiterungsfläche

Zufahrt

- Baum muss leider weichen
- Gewerbliche Flächen
- Private Flächen
- Dachüberstände

BAUVORHABEN

Lageplan "Werft-Königstein"
 Königstein 8, 24376 Grödersby
 Gemarkung Grödersby, Flur 3, Flurstück 81-5

BAUHERR

Jan Brügge - Bootsbau GmbH
 Werft-Königstein 8, Grödersby
 Telefon 0174 1793 146

PLANUNG

architektur-sl
 Dipl.-Ing. Architektin Kerstin Runge
 Hunnenstraße 1, 24837 Schleswig
 Telefon: 0170 / 55 10 906

Lageplan für B-Plan Verfahren

Plan-Nr.	Grödersby	Lageplan mit Projekteintragung	
Maßstab	1 : 750	Planformat	DIN A3
Datum	25.11.2020	gezeichnet	kr
Bauherr		Planung	