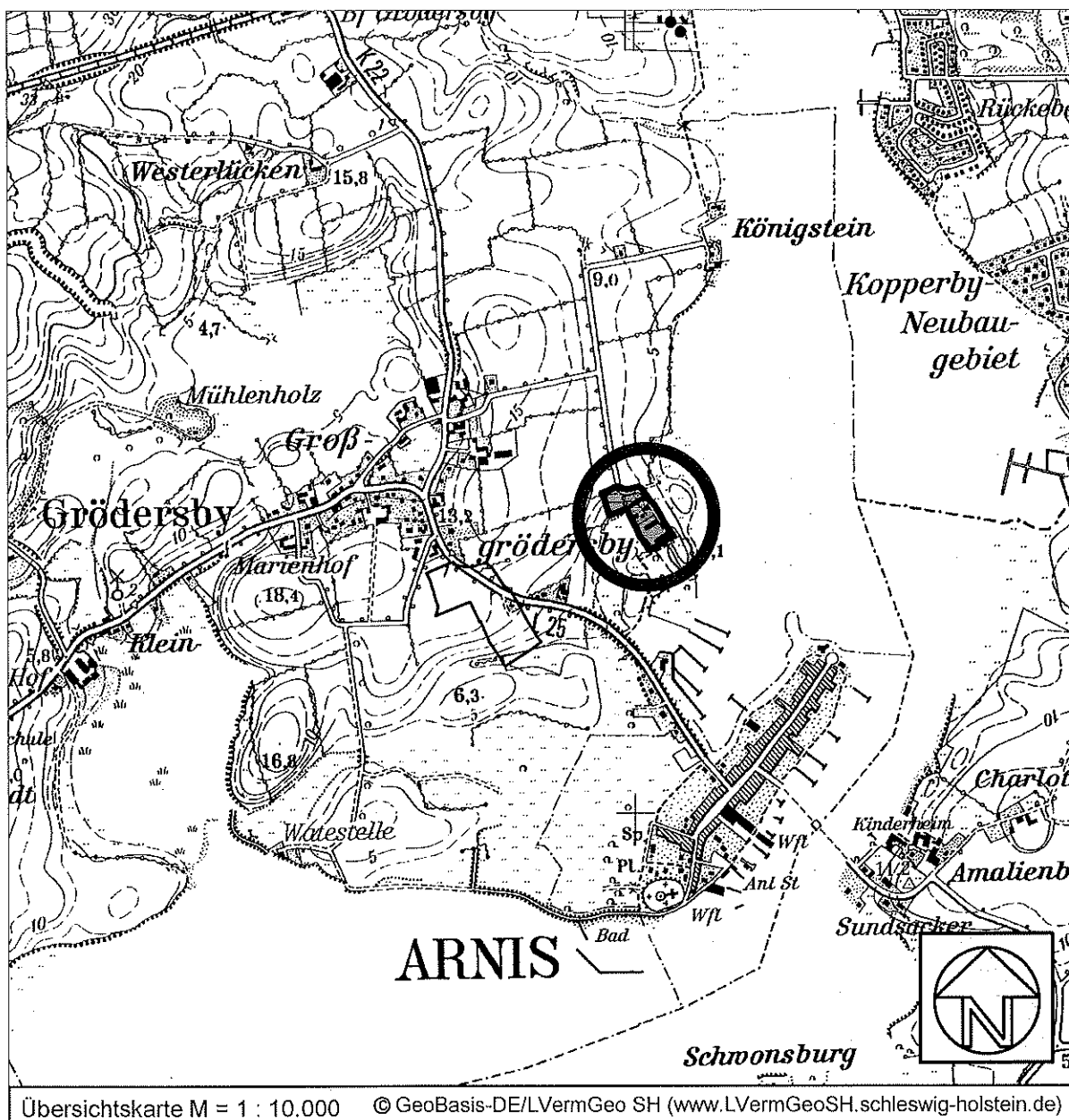




Gemeinde Grödersby

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VB Nr. 3

"Werft Königstein"

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / Öffentliche Auslegung, August 2022)



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:

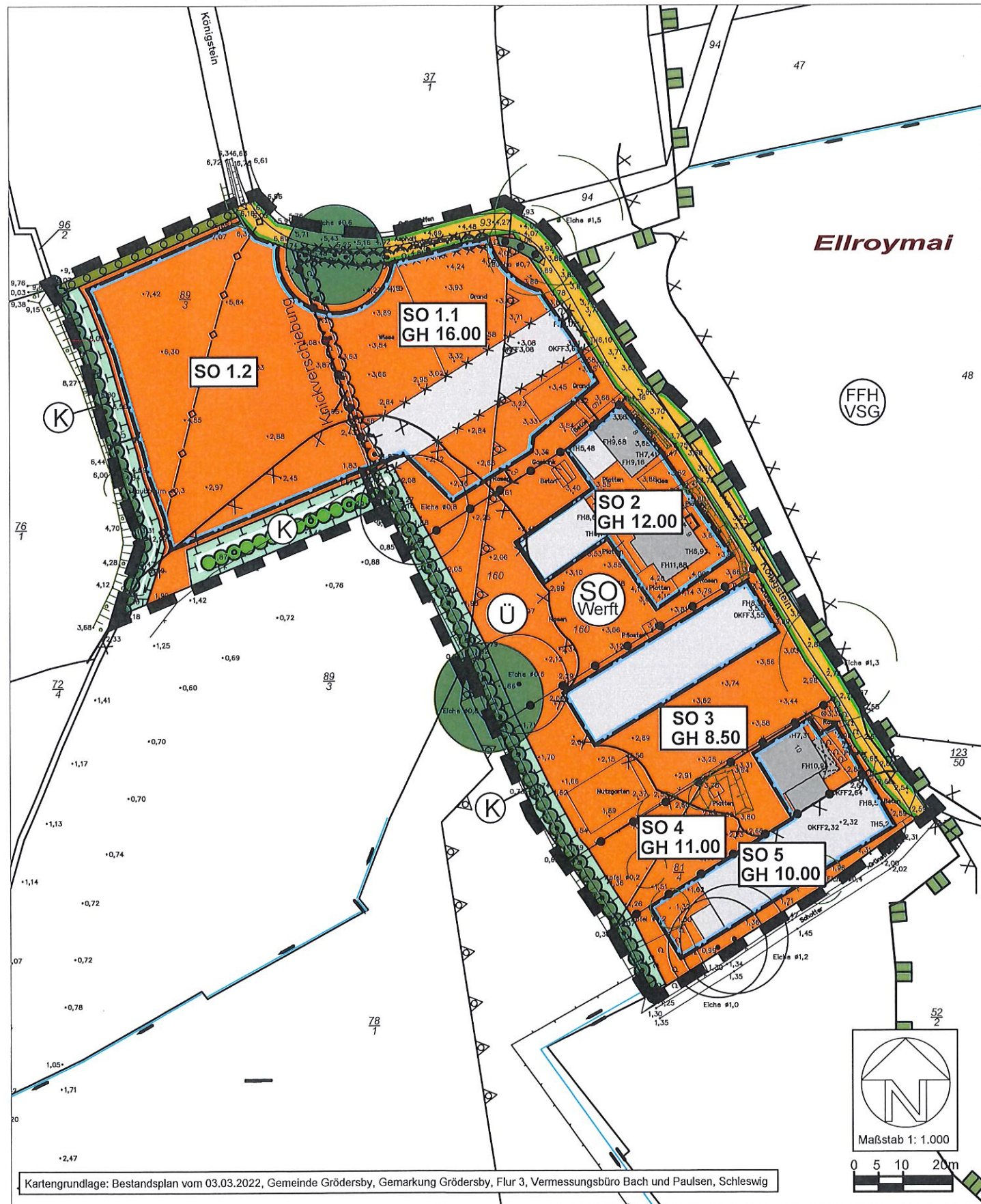
Vorhabenbezogener Bebauungsplan VB Nr. 3

für das Gebiet "Werft Königstein"

Planzeichnung (Teil A)

Stand: 29. August 2022

- Entwurf -



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



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

(§ 11 BauNVO)

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)

Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

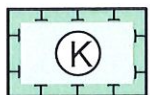


Straßenbegrenzungslinie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel Knickschutzzone -

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



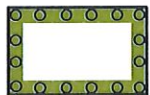
Knick anpflanzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Baum erhalten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsregelung 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)



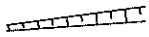
Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde /
Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei

(§ 22 LNatSchG)

III. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, z.B. 89/3



vorhandene Böschung

+2,06

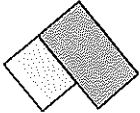
vorhandene Geländehöhe in m über N.H.N., z.B. 2,06



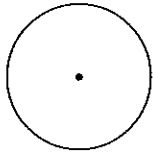
Bemaßung in m, z.B. 5



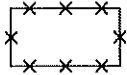
Leitungsverlauf 20 kv



vorhandene Gebäude



vorhandener landschaftsprägender Baum



künftig fortfallende Gebäude



künftig fortfallender Knick

Grödersby B-Plan Nr. 3 „Werft Königstein - Entwurf -

Text (Teil B)

(Stand: 29.08.2022)

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Bootswerft“ dient der Unterbringung eines Werftbetriebes.
- 1.2 Innerhalb des Sondergebiets „Bootswerft“ (in allen Teilgebieten) sind zulässig:
- a) offene Lagerflächen für Boote und Schiffe sowie Materialien der Werftbetriebe,
 - b) das Abstellen von Booten mit Arbeitszelten in allen Teilgebieten ganzjährig,
 - c) Kraftfahrzeugstellplätze für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf,
 - d) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO.
- 1.3 Im Teilgebiet SO 1.1 sind zulässig:
- a) Gebäude und Anlagen für Werftbetriebe,
 - b) betriebsbezogene Büro- und Sozialräume,
 - c) eine betriebsbezogene Wohnung.
- 1.4 Im Teilgebiet SO 1.2 ist auf der offenen Lagerfläche das Aufstellen von Hochlagerregalen mit einer Gesamthöhe von bis zu 5 m über Gelände zulässig.
- 1.5 Im Teilgebiet SO 3 sind Gebäude und Anlagen für Werftbetriebe zulässig.
- 1.6 Im Teilgebiet SO 5 sind zulässig:
- a) Gebäude und Anlagen für Werftbetriebe,
 - b) betriebsbezogene Büro- und Sozialräume,
- 1.7 Im Teilgebiet SO 2 ist zusätzlich zum Wohnungsbestand die Einrichtung von bis zu zwei betriebsbezogenen Wohnungen zulässig.
- 1.8 In den Teilgebieten SO 2 und SO 4 können im Rahmen des Bestandsschutzes Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der genehmigten Wohngebäude und ihrer Nebenanlagen zugelassen werden.

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 6.700 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 zulässig,
 - 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 zulässig.
 - 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 bis zu den festgesetzten Mindesthöhen gewährleistet wird. Als andere Maßnahmen gelten z.B. Türschotten, besondere Fensterdichtungen, Sicherung von Lüftungseinrichtungen und Lichtschächten, Sicherungsmaßnahmen der Haustechnik und Hausanschlüsse sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, Rückstaueinrichtungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb bei Bauwerken und Lagerbehältern.
- Eine Ausnahme von der Festsetzung 3.1e) 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)*

- 4.1 Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzung zu ersetzen.
- 4.2 Der vor dem Knickfuß liegende Knicksaum (Breite 3 m = Knickschutzzone) ist von jeglicher Nutzung freizuhalten.
- 4.3 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist ein 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Dieser ist flächig dicht mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Örtliche Bauvorschriften*(§ 86 LBO)*

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

6. Bedingtes Baurecht*(§ 12 Abs. 3a i.V.m § 9 Abs. 2 BauGB)*

Es sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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 des Referenzwasserstandes.

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“.

Artenschutz

Vor dem Abriss der Gebäude ist durch einen Fachgutachter (Biologenbüro) zu prüfen, ob eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorliegt. Das Ergebnis ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Gegebenenfalls sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu benennen.

Der Abriss der Gebäude muss außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (außerhalb 01. März bis 30. September)

Es sind fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit ausschließlich warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin mit geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Anbringung sollte in möglichst geringer Höhe mit nach unten abstrahlender Ausrichtung erfolgen. Es wird der Einbau von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern empfohlen, um Dauerbeleuchtungen zu vermeiden.

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. Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Schlei liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.

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, 159, 160 und Teile der Flurstücke 89/3 und 93 der Flur 3, Gemarkung Grödersby und weist eine Größe von ca. 1,28 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.

Bereits seit den 1980er Jahren befindet sich an diesem Standort eine Werft. Mittlerweile hat sich ein für Gemeinde und Region bedeutender Betriebsstandort entwickelt. Der seit Jahrzehnten bestehende Werftstandort an der Schlei soll dauerhaft gesichert und eine behutsame Entwicklung ermöglicht werden.

Die vorgesehenen baulichen Erweiterungen gehen über die Möglichkeiten einer Betriebserweiterung nach § 35 Abs. 4 S.1 Nr. 6 BauGB hinaus. Somit ist das Planungserfordernis für einen Bebauungsplan geweckt, um auf diesem Wege die bauliche Entwicklung in diesem Bereich in geordneter und verträglicher Weise in die gegebene städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen und damit die planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage zu schaffen.

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. Unter Berücksichtigung der Hinweise des Innenministeriums/Landesplanung soll das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Anwendung kommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes umschreibt dabei konkret das Projekt, im Durchführungsvertrag werden die Modalitäten hinsichtlich der Durchführung geregelt; der Bebauungsplan setzt den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit des Projekts.

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). In der Gemeinde Grödersby sind bislang zwei Angebots-Bebauungspläne aufgestellt worden:

- Bebauungsplan Nr. 1 Sportboothafen (Rechtskraft: 29.03.1988), 1. Änderung zum B-Plan Nr. 1 „Sportboothafen (Rechtskraft 19.04.2012)

¹ Detaillierte Darstellung des Werftstandortes in Kap. 5

- Bebauungsplan Nr. 2 „Mühlenstraße am nordwestlichen Ortsrand“ (Rechtskraft 2016)

Zudem besteht für das Dorf Grödersby eine Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB.

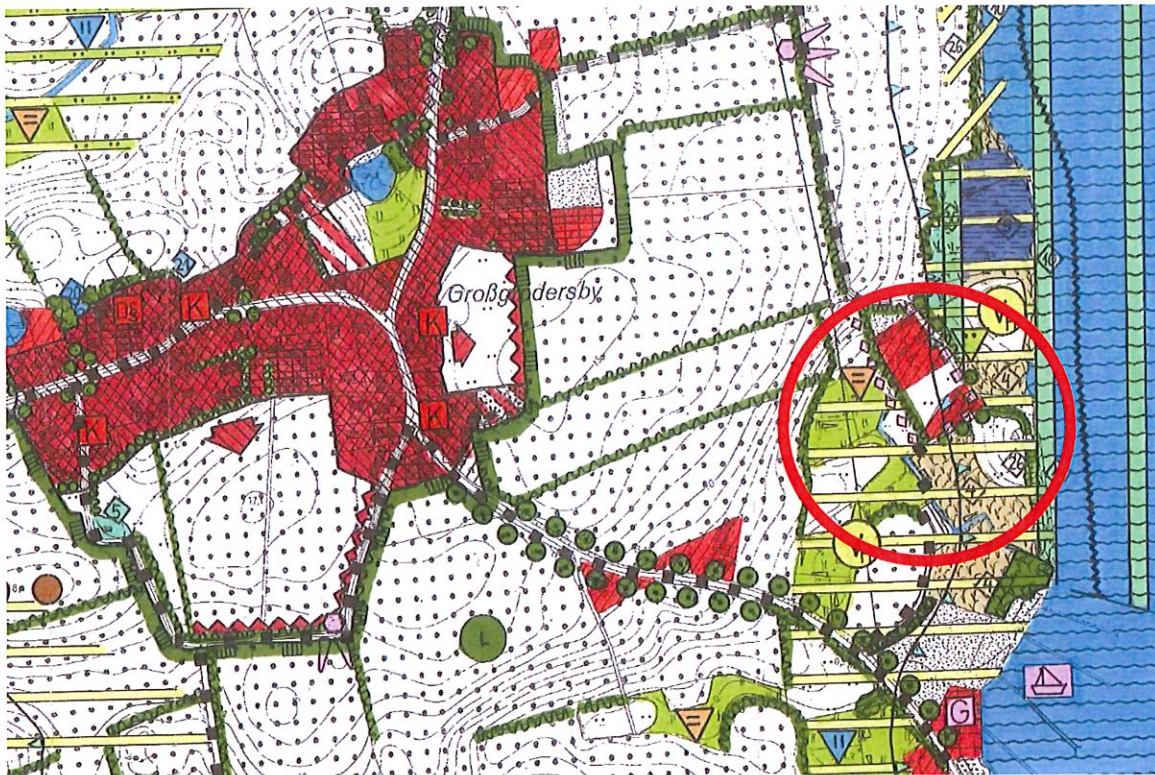
In der Gemeinde Grödersby sind keine flächengreifenden baulichen Entwicklungen vorgesehen, die die Erstellung eines Konzeptes zur Ortsentwicklung für das gesamte Gemeindegebiet erfordert.

Mit der vorliegenden Planung soll der vorhandene Werftstandort gesichert und eine geringfügige Abrundung der vorhandenen Bauflächen erfolgen. Die vorliegende Planung hat somit nur geringfügige Auswirkungen auf das bestehende Siedlungsgefüge. 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 Gewässerschutzbereich. Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet „Nördliches Schleiufer“.

Abb. 1: Auszug Landschaftsplan der Gemeinde Grödersby



4. Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan (Fortschreibung von 2021) liegt die Gemeinde Grödersby im ländlichen Raum und ist dem Nahbereich 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.

Die Landesplanung hat in ihrer Stellungnahme vom 26.03.2022 bestätigt, dass die in Aussicht genommene Planung im Grundsatz diesen landesplanerischen Vorgaben nicht widerspricht. Bedenken bestehen, da der Vorhabensstandort im Außenbereich ohne Anbindung an tragfähige Siedlungsstrukturen gelegen ist.

Die Gemeinde Grödersby ist unter Berücksichtigung der Bedenken erneut in die Prüfung eingestiegen. Es handelt sich um einen genehmigten Werftstandort, der neben der Sicherung der Nutzung im Gebäudebestand überwiegend auf den bereits bebauten Flächen weiterentwickelt werden soll. Eine Verlagerung des Betriebsstandorts ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Zur Sicherung des Betriebes als bedeutender Arbeitgeber in der Gemeinde und unter Abwägung aller Belange hält die Gemeinde Grödersby die planerische Sicherung und geringfügig Entwicklung dieses Betriebsstandorts daher auf Gründen der Nachhaltigkeit (Weiternutzung von Bestandgebäuden, möglichst geringe zusätzliche Versiegelung) für die beste Lösung.

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 die Wohngebäude Königstein Nrn. 8 bis 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 aus-

gestattete 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.

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.²

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 Lagerhalle für Material und kleine Boote.

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.

² 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=H9t0lb0gMI>

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 die Hauptwerkstatt 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. Zudem ist eine betriebsbezogene Wohnung vorgesehen.

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.

Die mittlere Halle (Halle 2) soll wie bisher als Lagerhalle genutzt werden. Sie bleibt unverändert bestehen. Es sind lediglich bestandserhaltende Sanierungsarbeiten vorgesehen.

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

Das Plangebiet ist durch Großbäume (Eichen) umgeben. Soweit möglich sollen diese erhalten bleiben.

Die Planung sieht zudem die Einrichtung von drei betriebsbezogenen Wohnungen vor. Eine Wohnung von ca. 85 m² ist in der Halle 1 geplant. Zwei Kleinstwohnungen von je ca. 40 m² sind durch Umnutzung des ehemaligen Schlachtgebäudes auf dem Gelände Königstein 8 /9 vorgesehen.

Bei dem Werftbetrieb handelt es sich um einen jungen und innovativen Betrieb, der auf Facharbeitskräfte angewiesen ist, die aus entfernten Regionen stammen und daher Wohnraum benötigen. Zudem ist es im Rahmen der öffentlich geförderten Forschungsprojekte oder für Werksstudenten immer wieder erforderlich für kurze Zeiträume (mehrere Wochen) Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Auch für neu gewonnene Mitarbeiter oder Praktikanten soll Wohnraum auf Zeit zur Verfügung gestellt werden.

Insbesondere bei Neubauprojekten der Werft ist regelmäßig das Verweilen von Mitarbeitern auf dem Betriebsgelände während der Nachtstunden erforderlich, um die entsprechenden Arbeitsprozesse über Nacht zu überwachen. Auch dafür ist die Bereitstellung von Ruheräumen erforderlich.

Einen detaillierten Überblick über die betriebsbezogenen Planungen bietet der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C).

Betriebsfremdes Wohnen

Mit der Entwicklung des betrieblichen Geländes war in der Vergangenheit die Errichtung von Wohngebäuden verbunden, die auch in Zukunft als solche genutzt werden. Die bestehenden Wohngebäude sind nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

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 im besonderen 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 eines Neubaus 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“.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Werfbetriebes.

Im gesamten Sondergebiet sind für den Werftbetrieb Lagerflächen für Boote, Schiffe sowie Materialien, Kraftfahrzeugstellplätze im erforderlichen Umfang sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

In den Teilgebieten SO 1.1, SO 3 und SO 5 sind die erforderlichen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für den Werftbetrieb zulässig. Dazu zählen insbesondere Gebäude zum Bau- und Reparaturbetrieb für Boote und Schiffe sowie Lagerräume für Material und Boote. In den Teilgebieten (SO 1.1, SO 5) mit Werkstatt sind zudem betriebsbezogene Büro- und Sozialräume zulässig.

Im Teilgebiet SO 1.1 wird die Einrichtung einer betriebsbezogenen Wohnung zugelassen. Zudem soll im Teilgebiet SO 2 das ehemalige Schlachtgebäude zu zwei kleinen Wohnungen

für den Betrieb umgenutzt werden. Dadurch soll bei der Durchführung von Forschungsvorhaben, sowie bei der Bereitstellung von Ausbildungsplätzen als auch für Praktika der Betrieb in die Lage versetzt werden, befristet Wohnraum zur Verfügung zu stellen. In der stark touristisch geprägten Schlei-Region und insbesondere rund um die Stadt Arnis wurden in den letzten Jahren viele Wohnungen zu Freizeitwohnungen umgenutzt. Bezahlbarer Wohnraum ist kaum noch vorhanden.

Innerhalb des Sondergebiets befinden sich Wohngrundstücke mit betriebsfremdem Wohnen. Aufgrund der engen räumlichen Verflechtung mit den Betriebsteilen des Werftbetriebes werden diese in den Geltungsbereich einbezogen, sind jedoch nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Hier können im Sinne des Bestandsschutzes Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des genehmigten Bestandes an Wohngebäuden und ihren Nebenanlagen zugelassen werden.

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 1.1	Halle 1 (Ersatz geplant) [Halle Bestand = 490 m ²]	1.035 m ²	2.235 m ²
	Freifläche (Lager, Stellplätze)	1.200 m ²	
SO 1.2	Freifläche Lager (Planung)	2.290 m ²	2.290 m ²
SO 2	Wohngebäude (Bestand + Planung)	300 m ²	450 m ²
	Nebennutzungen	150 m ²	
SO 3	Halle 2 [Halle Bestand]	560 m ²	710 m ²
	Freifläche (Lager, Stellplätze)	150 m ²	
SO 4	Wohngebäude (Bestand)	175 m ²	225 m ²
	Nebennutzungen	50 m ²	
SO 5	Halle 3 [Halle Bestand: 521 m ²]	620 m ²	720 m ²
	Freifläche Stellplatz	100 m ²	
			6.630 m ²
Grundfläche gerundet insgesamt: 6.700 m²			

Aus der Summe der Hauptnutzung und Nebenanlagen ergibt sich aufgerundet eine festgesetzte GR von 6.700 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 10.694 m² entspricht die Gesamtgrundfläche von 6.700 m² einer GRZ von 0,63.

Der Orientierungswert 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). Die festgesetzten Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) orientieren sich zum einen an dem vorhandenen Gebäudebestand, zum anderen wird damit der Neubau Werfthalle mit einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 12 m über Gelände ermöglicht.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt.

Die Baugrenze richtet sich in weiten Teilen nach dem vorhandenen Gebäudebestand.

Im Norden (Teilgebiet 1) ist das Baufenster so geschnitten, dass die Hauptnutzungen Werfthalle mit Lagerfläche und die westlich anschließende offene Lagerfläche ausreichend Spielraum geben.

Grün

Für die Erweiterung des Betriebsgeländes im Norden ist eine Knickverschiebung (33 m) vorgesehen. Dieser soll an den südlichen Rand der Lagerfläche verschoben werden, um so die Erweiterungsfläche in Richtung Süden einzugrünen. Gegenüber den bestehenden und geplanten Knicks ist eine Knickschutzzone von 3 m von jeglicher Nutzung frei zu halten.

Um im Norden zur Halle 1 eine bedarfsgerechte Zufahrt ohne enge Kurvenradien (Fahrzeuge mit Bootshänger) zu schaffen, ist die teilweise Beseitigung des Knicks (20 m) erforderlich. Die verbleibenden Rumpfstücke sollen entwidmet werden.

In Richtung Norden erfolgt die Eingrünung der geplanten Lagerfläche gegenüber dem offenen Landschaftsraum durch eine 2 m breite Heckenpflanzung.

Soweit möglich werden die am Rande des Geltungsbereichs vorhandenen Großbäume erhalten. Zwei Bäume werden als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Die übrigen Großbäume sollen erhalten werden. Allerdings ragen die Baumkronen in Teilen in die festgesetzten Baufenster hinein, so dass bei Baumaßnahmen eine Beeinträchtigung der Bäume nicht ausgeschlossen werden kann. Aus diesem Grund wird kein Erhaltungsgebot festgesetzt. Sollte die Rodung erforderlich werden, so ist dies gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und entsprechend auszugleichen.

Im Nordosten des Plangebiets erfolgt die Beseitigung eines Knicks bzw. Entwidmung des verbleibenden Knickstumpfes. Dieser Teil wird als dauerhaft zu erhaltene Baum- und Strauchpflanzung festgesetzt.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets. Zur Vermeidung, Verringerung von Hochwasserschäden werden Mindesthöhen für gewerblich genutzte Räume, Wohnräume sowie eine Mindestlagerhöhe für wassergefährdende Stoffe festgesetzt. Zudem sind

Maßnahmen zum Hochwasserschutz bei Schmutzwasserschächten und Pumpstationen zu berücksichtigen.

Örtliche Bauvorschriften werden darauf beschränkt, dass die Verwendung von glänzenden, reflektierenden Fassaden- und Dachflächen als nicht zulässig festgesetzt werden. Das Aufbringen von Solaranlagen bleibt davon unberührt.

Bedingtes Baurecht

Entsprechend § 12 Abs. 3 a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Durchführungsvertrag

Mit dem Durchführungsvertrag werden planergänzende Regelungen getroffen. Regelungsbedarf wird derzeit insbesondere hinsichtlich folgender Punkte gesehen:

- Bindung des Vorhabenträgers an den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Kostentragung (Planungs- und Erschließungskosten, Kosten der Ausgleichsmaßnahme)
- Verpflichtung zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und sonstiger umweltbezogener Maßnahmen nach Maßgaben B-Plan / Umweltbericht
- Verpflichtung zur Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz wie Bauzeitenregelungen
- Festlegung von Durchführungsfristen für die bauliche Umsetzung
- Ausschluss von Teilung und Veräußerung von Betriebsteilen
- Weitergabeverpflichtung an den Rechtsnachfolger

8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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. 33 m Länge) eine Knickverschiebung erfolgen. Der Knick am nördlichen Rand soll auf einer Länge von ca. 20 m beseitigt werden. Die verbleibenden Rumpfstücke werden entwidmet.

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“. Mit dem Bebauungsplan erfolgt die Überplanung von Flächen, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen und weitestgehend bereits baulich genutzt werden. Die untere Naturschutzbehörde stellt eine Befreiung für die vorgesehenen Bauvorhaben in Aussicht.³

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. Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt (Naturaconcept, 2022). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das EU-Vogelschutzgebiet und das FFH-Gebiet und deren Erhaltungsziele erwarten lässt.

Denkmalschutz

Derzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale festgestellt werden⁶. Der überplante Bereich liegt vollumfänglich in einem archäologischen Interessensgebiet. Das Archäologische Landesamt weist auf § 15 DSchG⁷ hin.

Hochwasserschutz

Die Höhen im Plangeltungsbereich betragen zwischen 1,0 m NHN bis + 8,00 m NHN. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich teilweise im Hochwasserrisikogebiet.

Die Grenzen des Hochwasserrisikogebietes werden nachrichtlich nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB in die Planzeichnung aufgenommen. Der Referenzwasserstand beträgt 2,60 m über NHN.

Nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG gibt es in den Hochwasserrisikogebieten ein Bauverbot an der Küsten. Hier dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ungeachtet dessen gilt für bestehende bauliche Anlagen Bestandsschutz.

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. Festsetzungen zum Hochwasserschutz sind

³ Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg/UNB vom 11.02.2021

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

⁵ Europäisches Vogelschutzgebiet 1423-491 „Schlei“

⁶ Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vom 23.12.20

⁷ „Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.“

aufgenommen. Die geplante neue Werfthalle liegt weitestgehend außerhalb des Hochwasserrisikogebiets. Die festgesetzten Mindesthöhen für gewerbliche Räume werden durch die Vorhabensplanung berücksichtigt.

Bundeswasserstraße Schlei

Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung weist daraufhin, dass Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Auch ist Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen 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. Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Schlei liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.

Stromleitung

In der Erweiterungsfläche verläuft ein Mittelspannungskabel, das nicht überbaut werden darf. Dieses wird in die Planzeichnung als Hinweis aufgenommen. Der Verlauf betrifft den als Freilager geplanten Bereich. Eine Überbauung durch Gebäude ist nicht vorgesehen.

9. 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 berücksichtigen.

Um dies zu untersuchen wurde für das Plangebiet eine akustische Untersuchung durchgeführt.⁸ Untersucht wurde der vom Werftbetrieb ausgehende Lärm. Die Beurteilung der Gewerbeimmissionen erfolgt nach TA Lärm. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die berechneten Beurteilungswerte und Spitzenschalldruckpegel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorf- und Mischgebiete an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Auch die Richtwerte für kurzzeitigen Pegelspitzen in Dorf- und Mischgebieten nach TA Lärm werden an allen Immissionsorten um mindestens 13 dB unterschritten.

Untersucht wurde zudem, ob in dem direkt an Halle 3 anschließenden Wohngebäude Königstein 10 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die vorgenommenen Messungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von IRW(tag) von 35 dB(A) und IRW(nachts) von 25 dB(A) unterschritten werden.

⁸ ILEB: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 3 „Werft Königstein“ der Gemeinde Grödersby, 14.01.2022

Mit den Untersuchungen wurde dargelegt, dass durch den Werftbetrieb keine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen gegeben ist.

Seitens des LLUR – Immissionsschutz wurde auf möglicherweise auftretende Geruchsemissionen bei der Bootsherstellung hingewiesen. Laut Auskunft des Betriebsinhabers verwendet der Werftbetrieb keine geruchsintensiven Polyesterharze, sondern lediglich Epoxitharz. Zudem werden Lackierarbeiten in einer Lackierkabine vorgenommen, so dass keine erheblichen Geruchsemissionen an den nächstgelegenen Wohnnutzungen zu befürchten sind.

10. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Königstein.

Das Plangebiet ist bereits mit Versorgungsmedien (Strom, Frischwasser, Telekom) erschlossen. Für den Erweiterungsbereich werden die vorhandenen Anschlüsse genutzt.

Der Wasserbeschaffungsverband Mehlby-Faulück weist daraufhin, dass eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt wird. Die Löschwasserversorgung jedoch nicht über das Netz des Wasserbeschaffungsverbands erfolgen kann. Die Löschwasserentnahme soll daher aus dem nahegelegenen offenen Gewässer erfolgen.

Die Schleswig-Holstein Netz AG weist daraufhin, dass im Teilgebiet SO 1.2 ein Mittelspannungskabel verläuft, das nicht überbaut werden darf. Für diesen Teil des Gebiets ist ein Freiflächenlager vorgesehen.

Mit dem Entwässerungskonzept⁹ (s. Anlage) wurde ein Nachweis für die ordnungsgemäße Entwässerung von häuslichem Schmutzwasser und von Niederschlagswasser aus dem Vorhabensgebiet erbracht.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über Freigefälleleitungen gesammelt und über eine Abwasserpumpstation mit angeschlossener Druckrohrleitung abgeleitet. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird geprüft, ob die bestehende Druckwasserentwässerung verwendet und ertüchtigt werden kann.

Das Oberflächenwasser von den bestehenden Dachflächen der Wohn- und Hallengebäude wird über Anschlussleitungen in die Entwässerungsgräben westlich des Betriebsgeländes eingeleitet. Die Gräben verlaufen durch ein Wiesengelände (Flurstück 78/1), das sich im Eigentum des Werftbetriebes befindet. Die Wiese liegt ca. 1,1 bis 1,5 m tiefer als das bebaute Gelände. Im Falle eines Rückstaus in den Entwässerungsgraben ist in diesem Bereich ausreichend Einstaufläche gegeben.

Das Entwässerungskonzept kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der direkten Nähe zur Schlei und der Größe des Einleitgewässers die Einleitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers keine Beeinträchtigung des Gewässers darstellt. Im Falle eines Rückstaus bei entsprechenden Pegelständen der Schlei kann das Niederschlagswasser auf den Wiesenflächen zwischengespeichert werden.

⁹ IGN: Entwässerungskonzept zum B-Plan Nr. 3 „Werft Königstein“ der Gemeinde Grödersby, 02.05.2022

11. Natur und Landschaft - Umwelt

Zu dem Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Im Umweltbericht (siehe nachfolgende Ziffer) sind die dort ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere hinsichtlich der Bilanzierung von Eingriffen und daraus resultierender Ausgleichserfordernisse, sind dabei vertieft untersucht worden.

12. Umweltbericht¹⁰

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

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

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.

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 41 m x 23 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.

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

Die mittlere Halle soll weiterhin als Lager genutzt werden und bleibt im Bestand erhalten.

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

Das Betriebsgelände soll nach Nordwesten um eine Lagerfläche erweitert werden. Die Fläche wird zurzeit als Ackerfläche genutzt. In den Randbereichen der Lagerfläche sollen Hochregale (ca. 4 – 5 m hoch) aufgestellt werden.

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

¹⁰ Der Umweltbericht wurde durch das Büro Naturaconcept, Dipl. Ing. Alke Buck, Sterup bearbeitet.

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)
Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. – Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem hier vorliegenden Umweltbericht gemäß Anlage 1 BauGB beschrieben und bewertet wurden.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Ziel ist der allgemeine Schutz von Natur und Landschaft, sowie der Schutz von wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope. Sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, die Minimierung und den Ausgleich über das Verfahren des Baugesetzbuches zu entscheiden. – Im Plangebiet erfolgte eine Bestandsaufnahme der Biotopausstattung. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung festgesetzt. Zum Ausgleich werden entsprechende externe Maßnahmen definiert. § 44 BNatSchG: Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz) – Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgte eine Relevanzprüfung sowie die Prüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen auf Artengruppen-Niveau
Bundes-Bodenschutzgesetz
Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Boden und Altlasten; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. – Die Bodenversiegelung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein Mindestmaß reduziert – Benennung von Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz
Erlass über die Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)
Es ist Aufgabe der Gemeinde, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nummer 1 BauGB) bzw. die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit (§ 3 Abs. 2 LBO), zu gewährleisten. – Im Plangebiet sind keine Altlasten vorhanden (s. Schutzgut Boden)
Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein Erlass zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein
Ziel ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer, Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Der Erlass zum Umgang mit Regenwasser soll primär in Neubaugebieten Anwendung finden. – Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung erfolgt der Anschluss an das vorhandene System.
Bundes-Immissionsschutzgesetz in Verbindung mit TA Luft, TA Lärm Erlass „Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen in Schleswig-Holstein (Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL)“
Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Im Mittelpunkt steht die Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft.

– Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung (ILEB, 2022) erstellt.
Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein)
Schutz, Erhaltung und Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen sowie schonender und werterhaltender Umgang mit diesen Kulturgütern. Die Gemeinden haben sich ihren Denkmälern in besonderem Maße anzunehmen und diese vorbildlich zu pflegen. Hierzu gehören Baudenkmale, archäologische Denkmale, Gründenkmale sowie bewegliche Kulturdenkmale
– Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessensgebiet: Gemäß Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vom 23.12.20 können derzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale festgestellt werden
Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
Ziel ist die Wiederherstellung, Erhaltung und Förderung der biologischen Vielfalt durch Schutz der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, insbesondere durch ein zusammenhängendes Netz aus Schutzgebieten (Natura 2000).
– Ob Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete entstehen, wurde in einer gesonderten Natura2000-Vorprüfung geprüft.
Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie)
Ziel ist die Erhaltung der Bestände sämtlicher im Gebiet der Europäischen Union natürlicherweise vorkommenden Vogelarten einschließlich der Zugvogelarten. Verpflichtung zur Erhaltung und Wiederherstellung der Lebensstätten und Lebensräume, insbesondere durch die Einrichtung von Schutzgebieten (Natura2000).
– Ob Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete entstehen, wurde in einer gesonderten Natura2000-Vorprüfung geprüft.

Fachplanungen

Gemäß **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (2020) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung sowie in einem Landschaftsschutzgebiet (s. unter Punkt Schutzgebiete).

Weiterhin ist dort (grobmaßstäblich) das Vorkommen von klimasensitiven Böden dargestellt. Durch die Planung werden jedoch bereits anthropogen überprägte Flächen in Anspruch genommen, weiterhin zeigt sich in der Bodenübersichtskarte im Agrar- und Umweltatlas SH, dass im Plangebiet als Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde vorherrscht. Als klimasensitive Böden sind nur die Niedermoorbereiche nördlich, östlich und südlich des Plangebietes anzusprechen.

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet in einem Hochwasserrisikogebiet. Festsetzungen zum Hochwasserschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im **Landschaftsplan** der Gemeinde Grödersby sind bestandsbezogen im Westen und Norden des Plangebietes Knicks sowie südlich von Halle 3 drei Einzelbäume dargestellt. Konkrete Entwicklungsziele für das Plangebiet werden im Landschaftsplan nicht benannt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Grödersby (2000; s. Abb. Pkt. 3 Begründung) 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. Teile des Plangebietes liegen im Gewässerschutzstreifen. Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet „Nördliches Schleiufer“.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Hauptverbundachse des **Biotopverbundsystems**, die sich am Schleiufer zwischen Arnis und Kappeln erstreckt. Da sich die Auswirkungen der Planung (v.a. Versiegelung, Veränderung Landschaftsbild) auf das unmittelbare Plangebiet beschränken und die vorhandenen Grünstrukturen (Eingrünung) zum überwiegenden Teil erhalten werden, ist nicht mit funktionalen Beeinträchtigungen der Verbundachse zu rechnen. Gemäß **Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein (2021) liegt das Plangebiet in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Im **Regionalplan** für den Planungsraum V (2002) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft und in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Die Gemeinde Grödersby verfügt nicht über einen **Flächennutzungsplan**.

Die Aussagen der übergeordneten Planwerke lassen insgesamt den Schluss zu, dass das Plangebiet eine grundsätzliche Eignung für die vorgesehenen Baumaßnahmen/Nutzungen aufweist.

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 (Naturaconcept, 2022). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das EU-Vogelschutzgebiet und das FFH-Gebiet und deren Erhaltungsziele erwarten lässt.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Nördliches Schleiufer“. Gemäß Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg (11.02.2021) wird eine Befreiung von den Bestimmungen der LSG-VO in Aussicht gestellt, da größtenteils bereits vorhandene Gebäude innerhalb des Landschaftsschutzgebietes überplant werden. Ein entsprechender Antrag wird gestellt.

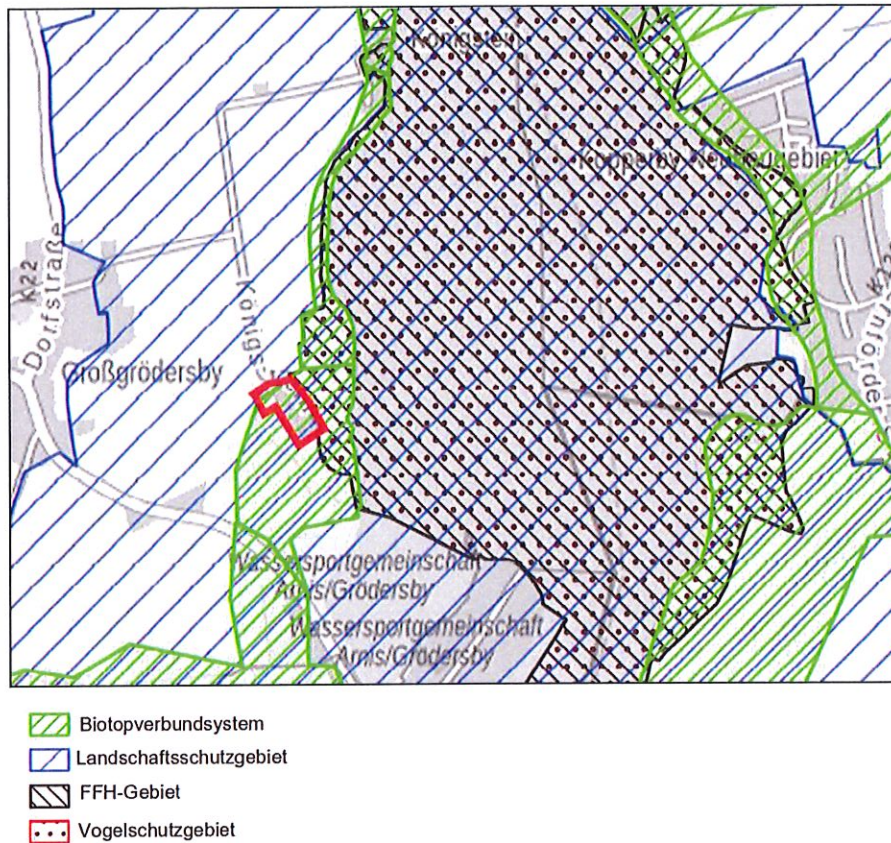


Abb. 1: Schutzgebiete und Biotopverbundflächen im Umfeld des Plangebietes (rot)

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes sowie Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

Schutzgut Boden

Bestand

Gemäß Gründungsbericht mit Standsicherheitsuntersuchung (Erdbaulabor Gerowski, 2020) stehen in der oberen Bodenschicht überwiegend Auffüllungen (schluffig, organisch, schwach sandig) unterschiedlicher Mächtigkeiten an. Im Bereich der nördlichen Halle ist eine Auffüllung mit Recycling-Material vorhanden. Darunter befindet sich Geschiebelehm unterschiedlicher Mächtigkeit, teilweise mit Sand, darunter folgt Geschiebemergel.

Es 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.

Auswirkungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird anlagebedingt die Erhöhung der Bodenversiegelung im Plangebiet ermöglicht. Durch die Versiegelung gehen die Funktionen des Bodens als Filter-, Puffer- und Speichermedium sowie als Standort für Vegetation und als Archiv der Kulturgeschichte verloren.

Bewertung

Die geplanten Versiegelungen haben einen vollständigen Verlust der Bodenfunktionen zur Folge und führen somit zu erheblichen Auswirkungen. Sie sind durch entsprechende externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren (s. E+A-Bilanz). Der Ausgleich für das Schutzgut Boden erfolgt über ein Ökokonto.

Um baubedingte Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden, sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zu berücksichtigen.

Schutzgut Fläche**Bestand:**

Der Plangeltungsbereich wird zum größeren Teil bereits seit den 1950er Jahren (damals als Hühnerzucht, später als Werft) baulich genutzt. Durch die im Nordwesten vorgesehene Erweiterungsfläche (ca. 2.500 m²) wird eine landwirtschaftliche Fläche (Acker) in Anspruch genommen.

Auswirkungen:

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.

Bewertung:

Durch die überwiegende Inanspruchnahme von baulich vorgeprägten Flächen wird der Anspruch des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt. Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) werden nur zu einem sehr geringen Anteil in Anspruch genommen.

Schutzgut Wasser / Grundwasser**Bestand:**

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Die Entwässerung des Bestandsgeländes erfolgt aktuell über eine Grabenstruktur, die auf der westlichen Seite des Betriebsgeländes beginnt und das Wasser in südöstlicher Richtung in die Schlei leitet (IGN, 2022).

Auswirkungen:

Durch Überbauung/Versiegelung (Vollversiegelung) wird anlagebedingt die Versickerung und damit die Grundwasserneubildung unterbunden und der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser erhöht.

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind zu minimieren, indem Maßnahmen zur naturverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung benannt und umgesetzt werden¹¹, um eine Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen zu erreichen.

Bewertung

Aufgrund der direkten Nähe zur Schlei und der Größe des Einleitgewässers stellt die Einleitung des anfallenden Niederschlagswasser keine Beeinträchtigung des Gewässers dar. Durch die Ableitung über das vorhandene Grabensystem wird die Abflussgeschwindigkeit gedrosselt, sodass die Verdunstung von Niederschlagswasser begünstigt wird (IGN, 2022).

Schutzgut Pflanzen und Biotope

Bestand:

Im Norden 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 Buche steht im Kronenbereich einer weiteren landschaftsbildprägenden Eiche, die östlich der Straße außerhalb des Plangebietes steht.

Die Fläche zwischen Knick und nördlicher Halle (Halle 1) ist größtenteils geschottert und wird derzeit als Abstellfläche genutzt. Nach Westen wird die Fläche durch einen Knick begrenzt. Die westlich des Knicks liegende Fläche wird als Acker genutzt und nach Westen ebenfalls durch einen Knick begrenzt.

Die Halle 1 (ca. 48 x 10 m, Firsthöhe + 9,00 m NHN) 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. 44 x 12 m, Firsthöhe + 8,30 m NHN).

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 NHN) 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 Ufer der Schlei liegt ca. 70 m Luftlinie entfernt.

Alle Knicks im Plangebiet unterliegen dem Schutz nach § 21 LNatSchG.

¹¹ vgl. Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten (10.10.2019)

Die vorhandenen Eichen im Plangebiet sind als ortsbildprägend bzw. landschaftsbestimmend einzustufen¹². Bei der Beseitigung von ortsbildprägenden oder landschaftsbestimmenden Einzelbäumen handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 LNatSchG, der der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und entsprechend auszugleichen ist.



Abb.2: Luftbild Plangebiet mit Knicks und prägenden Einzelbäumen

Auswirkungen:

- Zu dem an der westlichen Plangeietsgrenze verbleibenden Knickabschnitt wird mit allen Baufenstern ein Abstand von mindestens 3 m zum Knickfuß eingehalten. Es wird eine Knickschutzzzone festgesetzt.

¹² Gemäß Knickverordnung sind Bäume dann landschaftsbestimmend oder ortsbildprägend, wenn sie die Eigenart des Landschaftsbildes bzw. des Ortsbildes wesentlich mitgestalten. In der Regel erfüllen Bäume mit einem Stammumfang von zwei Metern gemessen in einem Meter Höhe diese Merkmale.

- Im nördlichen Bereich des Plangebietes müssen Knicks verschoben bzw. gerodet werden, um die Anbindung der Lagerfläche sowie die Zufahrt zur Halle 1 ohne enge Kurvenradien zu ermöglichen. Das verbleibende Reststück wird entwidmet.
- Im Planungsverlauf wurde die Planung durch Verschiebung/Drehung der nördlichen Halle dahingehend optimiert, dass dort die landschaftsprägenden Bäume erhalten werden können.

Ergebnis/Bewertung

Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Abstände Baufenster zu Knick und prägenden Einzelbäumen) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen weitestmöglich reduziert.

Die im Norden des Plangebietes erforderliche Knickverlegung/ Knickrodung/ Knickentwicklung wird sowohl durch Maßnahmen im Plangebiet als auch durch externe Maßnahmen (Knick-Ökokonto) kompensiert (s. E+A-Bilanz). Ein Antrag auf Knickrodung wird gestellt.

Schutzgut Tiere

Artenschutzrechtliche Bewertung gem. §§ 44 BNatSchG

Anlass und Aufgabenstellung

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist der Artenschutz gem. § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Dabei ist zu prüfen, ob es zu einer Verwirklichung der Verbotstatbestände kommen kann bzw. ob durch die Maßnahme besonders oder streng geschützte Arten betroffen sind. Einem besonderen Schutz unterliegen hierbei Tier- und Pflanzenarten der Anhänge A oder B der EG-Verordnung Nr. 338/97, des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG sowie europäische Vogelarten gem. EU-Vogelschutzrichtlinie.

Die nach BNatSchG streng geschützten Arten sind in Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 und in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG benannt.

Zur Beurteilung, ob durch den geplanten Eingriff besonders oder streng geschützte Arten gem. Definition des BNatSchG betroffen sind, erfolgt eine Relevanzprüfung anhand einer Ortsbegehung und aufgrund einer Potenzialanalyse. Weiterhin erfolgte eine Datenabfrage beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (Stand 06.10.2020).

Untersuchungsraum

Der Gebäudebestand im Plangebiet wurde in den 1950er Jahren zur Hühnerzucht errichtet. Seit den 1980er Jahren wird das Gelände als Werft genutzt. Der Gebäudebestand besteht aus drei Hallen und drei Wohngebäuden mit entsprechenden Nebengebäuden. Im Plangebiet sind im Westen und Norden Knicks vorhanden. Der Altbaumbestand (6 Eichen und eine Buche mit Stammumfängen von 1,80 m bis 3,70 m) ist prägend.

Beschreibung des Vorhabens

Im Plangebiet ist der Abriss und Neubau der Halle 1 vorgesehen. Weiterhin müssen im Norden des Plangebietes Knicks verschoben bzw. gerodet werden.

Von der Baumaßnahme sind potenziell folgende Biotoptypen betroffen:

- Gehölzstrukturen (Knick)

- Ackerfläche / anthropogen überprägte Freiflächen
- Gebäude (Halle)

Relevanzprüfung

In der Relevanzprüfung wird ermittelt, für welche der potenziell vorkommenden Arten eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben bewertet werden muss.

Auf der Grundlage der betroffenen Biotoptypen bietet das Plangebiet Potenzial für das Vorkommen folgender Tierarten:

- Fledermäuse (Gebäude, Baumhöhlen)
- Vögel (Gebäude, Gehölzstrukturen, angrenzende Grünland- und Röhrichtflächen)

Es wurde eine Begehung durchgeführt. Weiterhin erfolgte eine Datenabfrage beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume. Mit Stand vom 06.10.2020 waren keine Fundpunkte von Brutvögeln oder Fledermäusen im Plangebiet und der näheren Umgebung vorhanden.

Fledermäuse

Alle Arten stehen im Anhang IV der FFH-Richtlinie. Gebäude und Gehölze (Baumhöhlen) haben eine potenzielle Bedeutung als Quartierstandort für Fledermäuse.

Die Altbäume im Plangebiet haben aufgrund ihres hohen Alters eine grundsätzliche Eignung als Fledermaushabitat. Durch die Optimierung der Planung können diese erhalten werden.

Die Gehölze im Bereich der zu verschiebenden Knickabschnitte sind jüngeren Alters und weisen keine fledermausrelevanten Strukturen auf.

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

Brutvögel

Es ist davon auszugehen, dass der Gebäudebestand im Plangebiet in Teilen als Bruthabitat von Gebäudebrütern (v.a. Schwalben) genutzt wird.

In den Gehölzstrukturen im Planungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen mit Arten (Gehölzbrüter) zu rechnen, die in Schleswig-Holstein weit verbreitet und nicht auf einen speziellen Standort angewiesen und somit grundsätzlich ausweichfähig sind.

Die Richtung Schlei vorgelagerten Grünland- und Röhrichtflächen könnten auch spezialisierten Vogelarten Lebensräume (v.a. Brutplätze) bieten.

Prüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen

Relevante Verbotstatbestände hinsichtlich der Artengruppe Vögel sind

- mögliche Schädigung / Tötung von Individuen gem. § 44 (1) 1 BNatSchG: kann sicher ausgeschlossen werden, da sowohl Knickverlegung/Knickrodung (Gehölzbrüter) als auch Gebäudeabriss (Gebäudebrüter) außerhalb der Brutzeit erfolgen wird (außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September).
- Erhebliche Störung der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten gem. § 44 (1) 2 BNatSchG: Auswirkungen auf Brutplätze im Bereich der vorgelager-

ten Grünland- und Röhrichflächen können sicher ausgeschlossen werden, indem der Gebäudeabriss als lärmintensive Tätigkeit außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September) durchgeführt wird.

- Mögliche Beeinträchtigung/Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten gem. § 44 (1) 3 BNatSchG: Im Zuge der erforderlichen Kontrolle auf Fledermausbesatz (s.u.) ist ebenfalls eine Kontrolle auf Nester von Gebäudebrütern durchzuführen. Bei positivem Befund sind Vermeidungsmaßnahmen und/oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festzulegen.

Relevante Verbotstatbestände hinsichtlich der Artengruppe Fledermäuse sind

- mögliche Schädigung / Tötung von Individuen gem. § 44 (1) 1 BNatSchG beim Abriss
- Erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- Mauser-, Überwintungs- und Wanderzeiten gem. § 44 (1) 2 BNatSchG beim Abriss
- Mögliche Beeinträchtigung/Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten gem. § 44 (1) 3 BNatSchG durch den Gebäudeabriss

Vor dem Abriss des Gebäudes ist durch einen Fachgutachter (Biologenbüro) zu prüfen, ob ein Fledermausbesatz sowie eine Nutzung durch Gebäudebrüter vorliegt. Sollte dies der Fall sein, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu treffen.

Zwischen Untersuchung auf Fledermausbesatz und dem tatsächlichen Zeitpunkt des Abrisses dürfen maximal 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.

Mögliche Konflikte sind im nachgeordneten Genehmigungsverfahren durch Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen lösbar.

Fazit

Die Potenzialanalyse ergab Hinweise für Fledermäuse und Brutvögel als Artvorkommen mit artenschutzrechtlicher Relevanz im Wirkraum des Vorhabens.

Vor dem Abriss des Gebäudes ist durch einen Fachgutachter (Biologenbüro) zu prüfen, ob ein Fledermausbesatz sowie eine Nutzung durch Gebäudebrüter vorliegt. Sollte dies der Fall sein, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu treffen.

Hinsichtlich Brutvögeln kann eine mögliche Schädigung / Tötung von Individuen gem. § 44 (1) 1 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden, da sowohl Knickverlegung/Knickrodung (Gehölzbrüter) als auch Gebäudeabriss (Gebäudebrüter) außerhalb der Brutzeit erfolgen wird (außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September).

Erhebliche Störungen gem. § 44 (1) 1 BNatSchG (Auswirkungen auf Brutplätze im Bereich der vorgelagerten Grünland- und Röhrichflächen) können ebenfalls durch den o.g. Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeit ausgeschlossen werden.

Ob es zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) 3 BNatSchG für Gebäudebrüter kommt, ist auf nachgeordneter Ebene durch einen Fachgutachter zu prüfen. Bei positivem Befund sind Vermeidungsmaßnahmen und/oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festzulegen.

Das Erfordernis einer faunistischen Untersuchung wird in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Schutzgut Biologische Vielfalt¹³

Auf den von der Planung in Anspruch genommenen Flächen ist aufgrund der anthropogenen Überprägung keine besondere Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten sowie Lebensgemeinschaften und Biotopen vorhanden. Hier ist ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen, Biotope und Tiere gegeben. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird hinsichtlich des Bestandes und der Auswirkungen auf die Schutzgüter verwiesen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es durch die Planung nicht zu Auswirkungen auf die Biologische Vielfalt kommt.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand:

Das Schleiufer liegt ca. 70 m Luftlinie östlich des Plangebietes. Das großräumige Landschaftsbild in diesem Bereich ist als sehr hochwertig einzuschätzen.

Das Landschaftsbild im unmittelbaren Plangebiet ist jedoch durch die bestehende Nutzung bereits anthropogen überprägt. Eine besondere Wertigkeit in Bezug auf das Landschaftsbild hat der vorhandene Altbaumbestand, der auch die vorhandene Nutzung in das Landschaftsbild einbindet.

Auswirkungen:

Für den Neubau von Halle 1 ist eine Firsthöhe von 12,30 m über Gelände geplant. Damit ist sie ca. 6 m höher als das vorhandene Gebäude. Der Neubau wird gegenüber dem Bestand um etwa 90 Grad gedreht, um den vorhandenen Altbaumbestand erhalten zu können. Somit steht zukünftig die lange Seite der Halle nach Osten zur Schlei. Die Halle wird durch Höhe und Drehung von der Schlei aus massiver wahrnehmbar sein.

Die auf der neuen Lagerfläche in den Randbereichen vorgesehenen Hochregale haben eine Höhe von maximal 4 - 5 Metern. Da im Westen der Lagerfläche bereits eine Eingrünung vorhanden ist und nördlich und südlich der Lagerfläche eine Eingrünung geplant ist, ist durch die Lagerfläche nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.

Zu verschiebende Knicks werden zum Teil im Plangebiet ausgeglichen.

Ergebnis/Bewertung:

Durch den geplanten Neubau der Halle kommt es zu einer von der Schlei aus wahrnehmbaren Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Aufgrund des Erhalts der vorhandenen landschaftsbildprägenden Einzelbäume kann davon ausgegangen werden, dass der Hallenneubau nicht als „solitärer Fremdkörper“ wirkt, sondern in das Landschaftsbild eingebunden ist.

¹³ Nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG handelt es sich dabei um „die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“

Schutzgut Klima und LuftBestand:

Das Klima im Plangebiet hat einen gemäßigten, atlantischen Charakter. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Werftgelände in Alleinlage nahe des Schleiufer.

Auswirkungen:

Durch die Planung entstehen keine relevanten Auswirkungen auf das Mikro- oder Makroklima.

Bewertung:

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamtBestand:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Wohngrundstücke mit betriebsfremdem Wohnen. Aufgrund der Alleinlage des Plangebietes sind keine weiteren Wohngebäude in der Umgebung vorhanden.

Der gesamte Schleiuferbereich hat grundsätzlich eine hohe Bedeutung für den Tourismus und die Erholungsnutzung. Das Plangebiet an sich hat keine Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Auswirkungen:

Für das Plangebiet wurde eine akustische Untersuchung hinsichtlich des vom Werftbetrieb ausgehenden Lärms durchgeführt (ILEB, 2022). Demnach werden die berechneten Beurteilungspegel und Spitzenschalldruckpegel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorf- und Mischgebiete an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten. Auch die Richtwerte für kurzzeitigen Pegelspitzen in Dorf- und Mischgebieten nach TA Lärm werden an allen Immissionsorten um mindestens 13 dB unterschritten.

Untersucht wurde zudem, ob in dem direkt an Halle 3 anschließenden Wohngebäude Königstein 10 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die vorgenommenen Messungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von IRW(tag) von 35 dB(A) und IRW(nachts) von 25 dB(A) unterschritten werden.

Mit Geruchsemissionen bei der Bootsherstellung ist nicht zu rechnen, da laut Auskunft des Betriebsinhabers keine geruchsintensiven Polyesterharze verwendet werden, sondern lediglich Epoxitharz. Zudem werden Lackierarbeiten in einer Lackierkabine vorgenommen.

Durch die Planung kommt es nicht zu Auswirkungen auf Erholungsfunktionen.

Bewertung:

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Wohn- und Erholungsfunktionen zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige SachgüterBestand:

Baudenkmäler sind gemäß Denkmalliste des Kreises Schleswig-Flensburg in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Gemäß Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vom 23.12.20 können derzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale festgestellt werden. Der überplante Bereich liegt jedoch in einem archäologischen Interessensgebiet.

Auswirkungen:

Mit Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist nicht zu rechnen.

Bewertung:

Auch wenn derzeit keine Auswirkungen auf Kulturgüter erkennbar sind, ist gleichwohl stets der § 15 des Denkmalschutzgesetzes zu beachten:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Neben den einzelnen Umweltbelangen sind auch die Wechselwirkungen zwischen ihnen zu berücksichtigen. Hier sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Umweltbelangen zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Im Planungsgebiet relevant sind die Wechselwirkungen zwischen

- Boden und Wasserhaushalt
- Vegetation und Eignung als Tierlebensraum (Bedeutung der Gehölzstrukturen und Teiche als Nahrungs- Brut- und Überwinterungsstandorte)
- Vegetation und Landschaftsbild (Eingrünung)

In der Auswirkungsprognose werden diese Wechselwirkungen bei den einzelnen Umweltbelangen berücksichtigt.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Negative Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden (Versiegelung), Pflanzen (Knickverlegung/Knickrodung/Knickentwidmung) sowie Orts- und Landschaftsbild.

Ob Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere mit artenschutzrechtlicher Relevanz entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden. Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob es durch den Abriss einer vorhandenen Halle zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) 3 BNatSchG für Fledermäuse und Gebäudebrüter kommt. Mögliche Konflikte sind durch Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen lösbar.

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH (AFS).

Das auf dem Betriebsgelände anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und über eine Abwasserpumpstation abgeleitet.

Die Entwässerung des Bestandsgeländes erfolgt über eine Grabenstruktur, die auf der westlichen Seite des Betriebsgeländes beginnt und das Wasser in südöstlicher Richtung in die Schlei leitet (IGN, 2022).

Die Gräben, über die die Entwässerung verläuft, verlaufen durch bzw. an einer Wiesenfläche, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Diese kann auch im Falle eines Rückstaus als Einstaufläche dienen. Aufgrund der direkten Nähe zur Schlei ist eine Regenrückhaltung nicht erforderlich (IGN, 2022).

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Photovoltaikanlagen sind regelmäßig nach § 14 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch die Umsetzung der Planung werden in geringem Ausmaß Freiflächen versiegelt. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung auf das Plangebiet konzentrieren.

Kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang

Weitere Pläne oder Projekte sind im Wirkraum zurzeit nicht im Verfahren oder in Vorbereitung.

Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und versiegelten Flächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung lassen sich nur die Fortführung der bislang ausgeübten Nutzung und damit die Erhaltung des bisherigen Umweltzustandes prognostizieren.

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Nach § 13 BNatSchG müssen erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst vollständig vermieden werden. Wenn das nicht möglich ist, muss der Verursacher den Eingriff durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensieren.

Schutzgut Boden

Eingriff:

Im Plangebiet sind bereits umfangreiche Versiegelungen vorhanden. Geplante Freiflächen /Lagerflächen sollen als Grandflächen angelegt werden und sind als Teilversiegelung zu werten.

Folgende Neuversiegelungen sind geplant:

Teilgebiet	Planung	Neuversiegelung Vollversiegelung	Neuversiegelung Teilversiegelung
SO 1.1	Halle 1: 1.035 m ² abzüglich 490 m ² Halle Bestand	545 m ²	
	Freifläche 1.200 m ² abzüglich 666 m ² Versiegelung Bestand		534 m ²
SO 1.2	Lagerfläche geplant		2.290 m ²
SO 3	Freifläche Lager		150 m ²
SO 5	Halle 3: 415 m ² abzüglich 296 m ² Halle Bestand	119 m ²	
		664 m ²	2.974 m ²

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde (Stellungnahme Kreis Schleswig-Flensburg, 11.02.2021) sind bei den Erschließungs- und Erdarbeiten im Bereich der Erweiterungsfläche die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zu berücksichtigen:

- Die Fahrzeugeinsätze sind so zu planen, dass die mechanischen Belastungen und die Überrollhäufigkeiten in später unbebauten Bereichen minimiert werden.
- Der Boden ist im Zuge der Bauausführung horizont- bzw. schichtenweise auszubauen und zu lagern. Beim Wiederauftrag ist auf den lagerichtigen Einbau der Substrate zu achten (Beachtung DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“).
- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnahe einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Für eine Verwertung des Bodens auf landwirtschaftlichen Flächen ist – bei einer Menge von über 30 m³ bzw. über 1.000 m² – ein Antrag auf naturschutzrechtli-

che Genehmigung (Aufschüttung) bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Ausgleich:

Die geplante Versiegelung erfordert folgenden Ausgleich:

Versiegelung	Ausgleichsfaktor	Ausgleich
664 m ² Vollversiegelung	0,5	332 m ²
2.974 m ² Teilversiegelung	0,3	892 m ²
		1.224 m² / Ökopunkte ÖP

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan Nr. 3 ermöglichte zusätzliche Versiegelung ist eine Ausgleichsfläche von 1.224 m² bzw. sind 1.224 Ökopunkte (ÖP) aus einem Ökokonto erforderlich.

Der erforderliche Ausgleich von 1.224 Ökopunkten (ÖP) wird über das beim Kreis Schleswig-Flensburg unter dem Aktenzeichen 661.4.03.011.2021.00 geführte Ökokonto in Ekenis erbracht. Der Vertrag liegt zum Satzungsbeschluss vor.

Schutzgut Wasser

Eingriff:

- Zusätzliche Vollversiegelung von 664 m²
- Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt über eine Grabenstruktur, die auf der westlichen Seite des Betriebsgeländes beginnt und das Wasser in südöstlicher Richtung in die Schlei leitet (IGN, 2022).

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Durch die Ableitung über das vorhandene Grabensystem wird die Abflussgeschwindigkeit gedrosselt, sodass die Verdunstung von Niederschlagswasser begünstigt wird (IGN, 2022)

Ausgleich

- Kein gesonderter Ausgleich erforderlich.

Schutzgut Pflanzen

Eingriff:

- Der vorhandene Knick zwischen SO 1.1 und SO 1.2 (33 m) muss zur Anbindung der neuen Lagerfläche verlegt werden.
- Im Norden von SO 1.1 müssen 20 m Knick verlegt/gerodet werden, um eine Zufahrt ohne enge Kurvenradien zu ermöglichen.
- Der verbleibende „Knickrest“ (4 m) wird entwidmet
- Die beiden landschaftsbildprägenden Eichen südlich von Halle 3 werden nicht als zu erhaltend festgesetzt, da das Baufenster des SO 5 in ihren Kronenbereich reicht und die Darstellungen sich widersprechen würden. Zum jetzigen Zeitpunkt besteht keine Notwendigkeit, die beiden Bäume zu roden. Sollte dieses notwendig werden, würde

es sich um einen Eingriff gemäß § 8 LNatSchG handeln. Dieser wäre der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und entsprechend auszugleichen.

- Gleiches gilt für zwei weitere landschaftsbildprägende Eichen: südwestlich von SO 1.1. ragt ebenfalls das Baufenster in den äußeren Kronenbereich einer Eiche. Da an dieser Stelle eine Terrasse vorgesehen ist, ist hier nicht mit Tiefbauarbeiten, die die Wurzeln nachhaltig schädigen könnten, zu rechnen. Das Baufenster von SO3 tangiert ebenfalls den äußeren Kronenbereich einer Eiche. Da die Halle 2 erhalten wird, ist hier durch die Darstellung ebenfalls nicht mit einer Schädigung des Wurzelbereiches zu rechnen.

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Die Planung wurde im Verlauf des Planverfahrens dahingehend optimiert, dass alle prägenden Einzelbäume erhalten werden können.
- Zu dem an der westlichen Plangebietsgrenze verbleibenden Knickabschnitt wird mit den Baufenstern ein Abstand von mindestens 3 m zum Knickfuß eingehalten.
- Es wird eine Knickschutzzone von 3 m festgesetzt.

Ausgleich:

- Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, 2017) muss eine Knickentwidmung im Verhältnis 1:1, eine Knickverlegung im Verhältnis 1:1,75 und eine Knickrodung im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden.

Eingriff	Ausgleichsfaktor	Ausgleich
40 m Knickverlegung	1:1,75	70 m
13 m Knickrodung	1:2	26 m
4 m Knickentwidmung	1:1	4 m
		100 m Knickneuanlage

- An der südlichen Grenze von SO 1.2 sind aus dem vorhandenen Material 40 m Knick neu aufzusetzen. Das vorhandene Material (Knickwall mit Vegetation) ist unter möglichst weitgehender Schonung des Strukturgefüges umzusetzen. Die fachlichen Standards für Knickverlegungen sind zugrunde zu legen (Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Anhang B).
- Weiterhin werden 60 m Knickneuanlage bzw. 60 Knick-Ökopunkte aus dem beim Kreis Schleswig-Flensburg unter dem Az. 661.4.04.090.2018.00 geführten Ökokonto in Rabenkirchen-Faulück herangezogen. Der Vertrag liegt zum Satzungsbeschluss vor.

Eingriff Schutzgut Tiere

Eingriff:

- Abriss von einer Halle mit grundsätzlichem Potenzial für Fledermäuse und Gebäudebrüter
- Lichtemissionen können negative Auswirkungen auf Tiere (v.a. nachtaktive Insekten und Fledermäuse) haben

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Abriss des Gebäudes außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September)
- Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September)
- Ggfs. sind vor Gebäudeabriss durch einen Fachgutachter noch artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu benennen
- Wenn Außenbeleuchtungen angebracht werden sollen, sind Fledermaus- und Insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit ausschließlich warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin und mit geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Anbringung sollte in möglichst geringer Höhe mit nach unten abstrahlender Ausrichtung erfolgen. Für Außenbeleuchtungen wird der Einbau von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern empfohlen, um Dauerbeleuchtungen zu vermeiden

Ausgleich:

- Ggfs. sind vor Gebäudeabriss durch einen Fachgutachter noch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu benennen

Eingriff Schutzgut Orts- und LandschaftsbildEingriff:

- Die vorhandene Halle 1 wird durch einen Neubau ersetzt. Das neue Gebäude wird ca. 6 m höher als das vorhandene Gebäude. Der Neubau wird gegenüber dem Bestand um etwa 90 Grad gedreht, um den vorhandenen Altbaumbestand erhalten zu können. Somit steht zukünftig die lange Seite der Halle nach Osten zur Schlei. Die Halle wird durch Höhe und Drehung von der Schlei aus massiver wahrnehmbar sein.
- Im Nordwesten des Plangebietes entsteht eine neue Lagerfläche. In den Randbereichen ist das Aufstellen von drei Hochregalen (Kragarmregale) geplant (Höhe ca. 4 – 5 m).

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Erhalt des vorhandenen Altbaumbestandes zur Einbindung des Neubaus in das Landschaftsbild.
- Glänzende, reflektierende Fassaden- und Dachflächen sind nicht zulässig.
- Die Lagerfläche wird nach Westen durch einen vorhandenen Knick begrenzt. Nach Süden ist die ein neuer Knick vorgesehen (s. Schutzgut Pflanzen).
- Nördlich der Lagerfläche wird ein Pflanzstreifen (Breite 2 m) angelegt. Der Pflanzstreifen ist flächig artengemischt mit heimischen, standortgerechten Gehölzen¹⁴ zu bepflanzen.

¹⁴ z.B. Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Feldahorn (*Acer campestre*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Schneeball (*Viburnum opulus*)

Ausgleich:

- Kein Ausgleich erforderlich

Zusammenfassende Darstellung der vorgesehenen Eingriffsvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen:

Schutzgut Boden

- Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde (Stellungnahme Kreis Schleswig-Flensburg, 11.02.2021) sind bei den Erschließungs- und Erdarbeiten im Bereich der Erweiterungsfläche die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zu berücksichtigen (im Detail s. E+A-Bilanz)

Schutzgut Wasser

- Durch die Ableitung über das vorhandene Grabensystem wird die Abflussgeschwindigkeit gedrosselt, sodass die Verdunstung von Niederschlagswasser begünstigt wird (IGN, 2022)

Schutzgut Pflanzen

- Die Planung wurde im Verlauf des Planverfahrens dahingehend optimiert, dass alle prägenden Einzelbäume erhalten werden können.
- Zu dem an der westlichen Plangebietsgrenze verbleibenden Knickabschnitt wird mit dem Baufenster ein Abstand von 3 m zum Knickfuß eingehalten.

Schutzgut Tiere

- Abriss des Gebäudes außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September)
- Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September)
- Ggfs. sind vor Gebäudeabriss durch einen Fachgutachter noch artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu benennen
- Wenn Außenbeleuchtungen angebracht werden sollen, sind Fledermaus- und Insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit ausschließlich warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin und mit geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Anbringung sollte in möglichst geringer Höhe mit nach unten abstrahlender Ausrichtung erfolgen. Für Außenbeleuchtungen wird der Einbau von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern empfohlen, um Dauerbeleuchtungen zu vermeiden

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Erhalt des vorhandenen Altbaumbestandes
- Glänzende, reflektierende Fassaden- und Dachflächen sind nicht zulässig.

- Die Lagerfläche wird nach Westen durch einen vorhandenen Knick begrenzt. Nach Süden ist die ein neuer Knick vorgesehen, im Norden wird ein Pflanzstreifen angelegt.

Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Boden

- Der erforderliche Ausgleich von 1.224 Ökopunkten (ÖP) wird über das beim Kreis Schleswig-Flensburg unter dem Aktenzeichen 661.4.03.011.2021.00 geführte Ökokonto in Ekenis erbracht.

Schutzgut Pflanzen

- Anlage 40 m Knick an der südlichen Grenze von SO 1.2
- 60 m Knickneuanlage bzw. 60 Knick-ÖP aus Ökokonto Az. 661.4.04.090.2018.00 in Rabenkirchen-Faulück

Schutzgut Tiere

- Ggfs. sind vor Gebäudeabriss durch einen Fachgutachter noch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu benennen

Alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des B-Plans

Da ein bestehender Betrieb überplant wird, ist die Variationsbreite für Planungsalternativen gering.

Zusätzliche Angaben

Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik

Die Umweltprüfung erfolgt aufgrund von Unterlagen, welche durch die Büros GRZwo Flensburg und Naturaconcept, Sterup erstellt wurden. Hierbei wurde die folgende Arbeitsmethodik angewendet:

- Auswertung vorhandener Fachplanungen und umweltbezogener Stellungnahmen
- aktuelle örtliche Bestandsaufnahmen.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, erhebliche Umweltauswirkungen, die sich in Folge der Durchführung der Planung ergeben, zu überwachen. Wie vorangehend ausgeführt, werden als Folge der Planung keine bzw. zumindest keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

Die Fachbehörden sind nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, der Gemeinde (auch) nach Abschluss des Planverfahrens über die bei ihnen im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung anfallenden Erkenntnisse insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener Umweltauswirkungen zu unterrichten. Die Gemeinde wird sich ansonsten darauf beschränken (müssen),

vorhandene bzw. übliche Erkenntnisquellen und Informationsmöglichkeiten zu nutzen (Ortsbegehungen, Kenntnisnahme von Informationen Dritter).

Die Überprüfung der gesetzlichen Vorgaben aus dem Bau- und dem Naturschutzrecht erfolgt im Wesentlichen durch die unteren Fachbehörden beim Kreis Schleswig-Flensburg.

Zusammenfassung

Die Gemeinde Grödersby möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Werft Königstein“ die Werft an ihrem Standort sichern und eine behutsame Entwicklung ermöglichen.

Negative Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden (Versiegelung), Pflanzen (Knickverlegung/Knickrodung) sowie Orts- und Landschaftsbild.

Ob Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere mit artenschutzrechtlicher Relevanz entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden. Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob es durch den Abriss einer Halle zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) 3 BNatSchG für Fledermäuse und Gebäudebrüter kommt. Mögliche Konflikte sind durch Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen lösbar.

Der Ausgleich für die Versiegelung erfolgt über ein Ökokonto. Der erforderliche Ausgleich für Knickentwidmung / Knickverlegung / Knickrodung erfolgt sowohl durch Knick-Neuanlage im Plangebiet als auch über ein Knick-Ökokonto.

Bei Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden sich durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben.

Quellen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein) vom 30. Dezember 2014
- Innenministerium und Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein: Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass); Amtsblatt Schleswig-Holstein 2015 S. 719;
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI): Gemeinsamer Erlass zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten: Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung, 10.10.2019
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und Innenministerium: Gemeinsamer Runderlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht mit Stand vom 9. Dezember 2013.
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, 2019: Verfahrenserlass zur Bauleitplanung
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
- Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie)
- Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz) in der Fassung vom 11. Februar 2008
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)
- Regionalplan für den Planungsraum V (2002)
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (2020)
- Erdbaulabor Gerowski, 2020: Gründungsbericht mit Standsicherheitsuntersuchung
- Ingenieurgesellschaft Nord (IGN) GmbH, 2022: Entwässerungskonzept B-Plan Nr. 3 „Werft Königstein“
- Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vom 23.12.20
- Stellungnahme Kreis Schleswig-Flensburg vom 11.02.2021
- Ingenieurbüro für Lärm, Erschütterungen und Bauphysik (ILEB), 2022: Schalltechnische Untersuchung zum VEP Nr. 3 „Werft Königstein“ der Gemeinde Grödersby
- Naturaconcept, 2022: Natura2000-Vorprüfung B-Plan Nr. 3 „Werft Königstein“

13. Flächenbilanz

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

Nutzung	Zusammen ca. m²	Anteil ca. %
Sonstiges Sondergebiet „Bootswerft“	10.694	83,22
SO 1.1	2.358	
SO 1.2	2.597	
SO 2	2.171	
SO 3	1.773	
SO 4	923	
SO 5	872	
Maßnahmenfläche - Knickschutzzone	1.119	
Verkehrsfläche	1.037	8,07
Gesamtgeltungsbereich	12.850	100,00

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Grödersby, am

.....
(Bürgermeister)

Anlagen

Schallgutachten zum B-Plan Nr. 3 „Werft Königstein“

Schalldruckpegelmessung zum B-Plan Nr. 3 „Werft Königstein“

Natura 2000 - Vorprüfung