

## Gemeinde Grödersby: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Werft Königstein“

### Prüfung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit

| Schreiben vom                                                                                                | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Bewertung                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Behörden / Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinde – beteiligt, Stellungnahme liegt nicht vor</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                          |
|                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>MELUR SH, MWVATT SH, Kampfmittelräumdienst SH, LBV SH, Standort Flensburg</li> <li>Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, IHK Flensburg</li> <li>Deutsche Telekom Technik GmbH</li> <li>AG 29, NABU e.V.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                          |
| <b>2. Behörden / Träger öffentlicher Belange– Stellungnahme ohne Bedenken, Hinweise</b>                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                          |
| ALSH<br>23.09.2022                                                                                           | Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Grödersby korrekt berücksichtigt. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Kenntnisnahme.                                                                                                           |
| HWK<br>29.09.2022                                                                                            | Keine Bedenken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kenntnisnahme                                                                                                            |
| LLUR Untere Forstbehörde                                                                                     | der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Grödersby berührt keine Flächen die den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes unterliegen. Forstbehördliche Belange sind nicht berührt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kenntnisnahme                                                                                                            |
| <b>3. Behörden / Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen, Bedenken</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                          |
| WSV /<br>WSA Ostsee<br>27.09.2022                                                                            | Grundsätzlich keine Bedenken.<br>Die Belange des WSA werden in der Begründung unter dem Punkt 8 teilweise berücksichtigt.<br>Zur Wahrung meiner Belange bitte ich noch folgenden Passus in den B-Plan Nr. 3 unter Punkt 8“Bundeswasserstraße Schlei“ aufzunehmen.<br><i>„Es dürfen keine Stoffe und Gegenstände in die Bundeswasserstraße gelangen, die den für die Schifffahrt erforderlichen Zustand der Bundeswasserstraße oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dieser beeinträchtigen.“</i><br>. | Kenntnisnahme<br>Kenntnisnahme<br><br>Der Passus wird in die Begründung aufgenommen. Der Vorhabenträger wird informiert. |
| Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN)<br>25.10.2022                            | Hinsichtlich der Belange des Küstenschutzes ergänze ich meine Stellungnahme vom 04.02.2021 wie folgt:<br>Das ehemalige Schlachtgebäude und die vorhandene Halle 3 befinden sich teilweise im Hochwasserrisikogebiet. Die Umnutzung von gewerblicher Nutzung zu Wohnzwecken sowie die evtl. Verlängerung der Halle 3 entsprechen einer wesentlichen Änderung im Sinne des § 82 LWG.                                                                                                                                    | Kenntnisnahme<br><br>Die Hinweise werden ergänzend in die Begründung aufgenommen.                                        |

| Schreiben vom | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Bewertung |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| noch LKN      | <p>Kragarmregal und Fahrradstellplatzüberdachung im Hochwasserrisikogebiet werden der hochwasserangepassten Nutzung zugeordnet. Erforderliche Gründungen sollten erosionsicher gegen Unterspülung errichtet werden.</p> <p><i>[Stellungnahme vom 04.02.2021:</i><br/> <i>In den Unterlagen wurden die Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt.</i><br/> <i>Nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG gibt es ein Bauverbot in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Abs. 1 Satz 2). Hier dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ungeachtet dessen gilt für bestehende bauliche Anlagen ein Bestandsschutz. Die Festsetzungen zum Hochwasserschutz gelten somit für Neu- und Ersatzbauten sowie wesentliche Änderungen (Bau- und Nutzungsrecht).</i><br/> <i>Der räumliche Geltungsbereich befindet sich teilweise im Hochwasserrisikogebiet. Maßgeblich für die Festsetzung ist die veröffentlichte Hochwasserkarte HWGK HW2000v des 2. Berichtzyklus 2018-2021. Die für diesen Bereich des Referenzwasserstandes von NHN +2,60 m abbildet (Hinweis zur Fundstelle der Karten). Das Hochwasserrisikogebiet ist in der Planzeichnung teilweise nicht richtig eingezeichnet, Anpassung erbeten.</i></p> <p><i>Den Text (Teil B) unter Ziffer 3 entsprechend den nachstehenden Änderungen und Ergänzungen überarbeiten:</i><br/> <i>c) die Lagerung von wassergefährdeten Stoffen erst ab einer Höhe von + 3,10 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig.</i><br/> <i>d) Sonstige Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen, die nicht unter a) oder b) fallen, erst ab einer Höhe von + 3,10 m Oberkante Fertigfußboden zulässig.</i><br/> <i>3.2 Ausnahmen von den Festsetzungen 3.1 b) + c) können zugelassen werden, soweit ... oder alternativ:</i><br/> <i>3.2 Ausnahmen von den Festsetzungen 3.1 a) bis d) können zugelassen werden, soweit durch andere bauliche Maßnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz bis zu den festgesetzten Mindesthöhen gewährleistet wird. Als andere bauliche Maßnahmen gelten z.B. Türschotten, besondere Fensterdichtungen, Sicherung von Lüftungseinrichtungen und Lichtschächten, Sicherungsmaßnahmen der Haustechnik und Hausanschlüsse sowie bei der Lagerung von wassergefährdeten Stoffen, Rückstaeinrichtungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb von Bauwerken und Lagerbehältern.</i><br/> <i>Eine Ausnahme von der Festsetzung 3.1 e) kann zugelassen werden, soweit durch organisatorische Maßnahmen die rechtzeitige Evakuierung des Risikogebiets gesichert ist.</i></p> <p><i>In der Zeit vom 01.10. bis 15.04. besteht erhöhte Gefahr von Hochwasserereignissen. Es wird empfohlen der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und in diesem Zeitraum die Boote, Schiffe sowie Materialien der Werftbetriebe aus dem Hochwasserrisikogebiet zu räumen und die Stellplätze nicht zu belegen.</i><br/> <i>Darüber hinaus besteht die Gefahr von Sommerhochwasserereignissen. Auch hier sollte seitens des Werftbetriebs sichergestellt werden, dass im Falle eines Sommerhochwassers die temporären Gegenstände und die abgestellten Fahrzeuge schnellstens aus dem Gefahrenbereich entfernt werden können.</i></p> |           |

| Schreiben vom | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Bewertung |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Noch LKN      | <p><i>Des Weiteren ist jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Versorgungsmaßnahmen seitens der Gemeinde Grödersby und Dritter sicherzustellen. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.</i></p> <p><i>Es wird angemerkt, dass die Festsetzung sonstiges Sondergebiet „Bootswerft/Sportboothafen“ (siehe Begründung Kap. 7 Planungsinhalte, Seite 5 unten) nicht zutreffend ist. Ein Sportboothafen ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planunterlagen.</i></p> <p><i>Genehmigungspflichten für Anlagen an der Küste gem. § 80 LWG und Nutzungsverbote an der Küste gem. § 81 LWG treffen hier nicht zu.</i></p> <p><i>Genehmigungspflichten nach anderen Rechtsvorschriften bleiben davon unberührt.</i></p> <p><i>Hinweise:</i></p> <p><i>Die Ziele der sich zurzeit in Aufstellung befindenden Fortschreibung des LEP sind von den Kommunen bei Bauleitplanungen sachgerecht in die Abwägung einzubeziehen.</i></p> <p><i>Im Kapitel LEP 6.6.1 LEP Entwurf 2018 werden Vorranggebiete für den Küstenschutz und die Klimafolgeanpassung im Küstenbereich definiert. Demnach sind u.a. alle nicht durch Landes-schutzdeiche oder Schutzanlagen mit einem vergleichbaren Schutzstandard geschützten Hochwasserrisikogebiet als ebensolches Vorranggebiet definiert. Gemäß Ziel 2 sind diese Vorranggebiete von baulichen Anlagen, die nicht dem Küstenschutz dienen, und sonstigen nur schwer revidierbaren Nutzungen, die im Konflikt mit den Belangen des Küstenschutzes und der Anpassungen an den Klimawandel stehen, freizuhalten.</i></p> <p><i>Maßnahmen sind möglich, wenn diese:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• In öffentlichen Häfen liegen</i></li> <li><i>• Der Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs sowie der Bundesstraßen dienen, oder</i></li> <li><i>• Bereits zulässig sind aufgrund eines Bebauungsplans, der vor dem Inkrafttreten des Raumordnungsplanes rechtsverbindlich war, oder weil sie im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB liegen, und</i></li> </ul> <p><i>wenn die zur Durchführung der zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit der Herstellung der baulichen Anlage zeitlich und rechtlich verbindlich sichergestellt ist.</i></p> <p><i>Es ist auch zu beachten, dass Ver- und Entsorgungsanlagen die vom Hochwasser gefährdet sind als kritische Infrastruktur entsprechend Kapitel 5.7 LEP Entwurf 2018 anzusehen sind.</i></p> <p><i>Hinweis, dass bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen sowie küstenschutzrechtliche Genehmigungen von Küstensicherungsmaßnahmen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein bestehen.</i></p> <p><i>- Hinweise zu Genehmigungen und Schadensersatzansprüchen</i></p> |           |

| Schreiben vom                                  | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Bewertung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LLUR Technischer<br>Umweltschutz<br>13.10.2022 | <p>Gegen die Durchführung der geplanten Maßnahme bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes von hier aus grundsätzlich keine Bedenken</p> <p>Der Aussage zu den auftretenden Geruchsimmissionen wird von hier aus in Teilen nicht gefolgt.</p> <p>Durch die Verwendung einer Lackierkabine, können dennoch erhebliche Geruchsbelästigungen bei den nächstgelegenen schutzbedürftigen Räumen auftreten. Da einschlägige Abstandsempfehlungen für Lackieranlagen nicht eingehalten werden, müsste der Umfang dieser Arbeiten genauer erläutert werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Kenntnisnahme. Die Lackierarbeiten werden zukünftig ausschließlich in der neuen Werfthalle im SO 1.1 erfolgen. Der Lackier-<br/>raum in der neuen Halle ist mit einer Absaugung geplant. Die Entlüftung erfolgt oberhalb des Daches. Die Lackierkabine wird nicht dauerhaft in Betrieb sein, da diese Aufgabe nur einen geringen Teil des gesamten Tätigkeitsfeldes umfasst. Der Vorhabenträger geht davon aus, dass in der neuen Werfthalle die Lackierarbeiten maximal 2-5 Tagen pro Monat umfassen werden.</p> <p>Die Gemeinde Grödersby geht aufgrund der technischen Vorkehrungen und des geringfügigen Arbeitsumfanges davon aus, dass durch die Lackierarbeiten keine unzumutbaren Geruchsbelastungen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Räumen auftreten.</p> |
| Kreis Schleswig-<br>Flensburg<br>03.11.202     | <p>Die <b>untere Bauaufsichtsbehörde</b> weist darauf hin, dass der Durchführungsvertrag nach Satzungsbeschluss und vor den Bauanträgen zeitnah zu übersenden ist, um die Festsetzung Nr. 6 auch durchsetzen zu können.</p> <p>Hinweise zum <b>Brandschutz</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der Nutzung ist der Löschwasserbedarf für das Gebiet auf mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden vorzusehen.</li> <li>▪ Da das gesamte Gebiet auch als Bootslagerfläche genutzt werden kann, sollen in der weiteren Planung Brandgassen zwischen den Lagerflächen festgelegt werden, um die Gefahr einer ungehinderten Ausbreitung eines Brandes zu minimieren.</li> <li>▪ Insbesondere sind die Flächen zur Lagerung von Booten und Material in der Nachbarschaft der Wohnhäuser in einem ausreichenden Abstand zu planen.</li> <li>▪ Je nach Art und Menge der zu lagernden Stoffe kann es erforderlich sein, eine Löschwasserrückhaltung vorzusehen.</li> <li>▪ Im Zuge der weiteren Planung weise ich auf die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr hin.</li> </ul> <p><b>Untere Naturschutzbehörde (UNB):</b> Keine grundsätzlichen Bedenken</p> | <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Kenntnisnahme, der Vorhabenträger ist informiert. Im Rahmen der Genehmigungsplanung werden die Hinweise berücksichtigt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| Schreiben vom          | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Bewertung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | <p>Die erforderliche Knickrodungs- und entwidmungsgenehmigung wird in Aussicht gestellt. Ein entsprechender Antrag ist vor Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.</p> <p>Der geplante Geltungsbereich überplant größtenteils bereits vorhandene Gebäude, welche bislang bereits innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nördliches Schleiufer“ bestehen. Um dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes Rechnung zu tragen, wird eine Befreiung aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt. Ein entsprechender Antrag ist vor Satzungsbeschluss zu stellen.</p> <p>Ebenso ist ein Antrag auf Ausnahme des Bauverbots innerhalb des Gewässerschutzstreifens nach § 35 LNatSchG vor Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind zwingend einzuhalten. Da der Umweltbericht hier keine abschließende Aussage trifft, sondern dies auf die Genehmigungsebene verschiebt, ist dann mindestens über eine textliche Festsetzung darzustellen, dass die artenschutzrechtliche Prüfung vor Abbruch der Gebäude erfolgen muss, um einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG auszuschließen und ggf. erforderlich Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu nennen. Ein Hinweis erscheint hier nicht ausreichend. Ggf. erforderlichen Genehmigungen sind vor Abbruchbeginn eigenständig durch den Vorhabenträger bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.</p> <p>Der geplanten Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in den Naturhaushalt wird seitens der unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich zugestimmt. Das entsprechende Ökokonto, sowie die Maßnahme und/oder Fläche innerhalb des Ökokontos gem. § 1 a Abs. 3 S.2 BauGB ist der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss zu nennen, festzusetzen und die vertragliche Vereinbarung vorzulegen.</p> <p>Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Werft Königstein“ keine grundsätzlichen Bedenken. Das Plangebiet liegt teilweise im hochwassergefährdeten Bereich. Darauf wurde in diesem Entwurf unter Punkt 3 schon entsprechend eingegangen.</p> <p>Für die Beseitigung des Niederschlagwassers liegt bereits eine Einleitungserlaubnis vor.</p> <p>Von den anderen Fachdiensten des Kreises Schleswig-Flensburg werden keine Hinweise gegeben.</p> | <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Der Vorhabenträger hat zwischenzeitlich die erforderlichen Anträge auf Knickrodung/-entwidmungsgenehmigung sowie auf Befreiung von den Vorgaben der LSG –Verordnung sowie die Ausnahme vom Bauverbot innerhalb des Gewässerschutzstreifens nach § 35 LNatSchG gestellt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Verpflichtung zur Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen wird zusätzlich zum Hinweis in den Durchführungsvertrag als planergänzende Regelung aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Bezeichnung des Ökokontos ist sowohl im Umweltbericht als auch im Durchführungsvertrag benannt. Die vertraglichen Vereinbarungen zu den Ökokonten wurden der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> |
| SH Netz AG<br>18.10.22 | <p>Keine Bedenken.</p> <p>Die im Bereich der geplanten Lagerfläche SO 1.2 befindlichen 20kv Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Kenntnisnahme. Auf die Versorgungsanlage ist sowohl in der Planzeichnung als auch Begründung hingewiesen. Der Vorhabenträger ist informiert.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Schreiben vom | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                          | Bewertung |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|               | Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Leitungsauskunft. |           |

| 4. Landesplanung                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schreiben vom                                                                   | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Bewertung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Innenministerium<br>Landesplanung /<br>Städtebau Ortspla-<br>nung<br>14.11.2022 | <p>Zu dem Planvorhaben war mit Schreiben vom 26.03.2021 Stellung genommen worden. Zwar war bestätigt worden, dass Ziele der Raumordnung dem Planungsvorhaben nicht entgegenstanden, gleichwohl waren Bedenken hinsichtlich der fehlenden siedlungsstrukturellen Anbindung vorgetragen worden. Folgende Punkte sollten im weiteren Verfahren betrachtet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aufgrund er hochwassersensiblen Lage – nun Vorranggebiet für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich gem. Kapitel 6.6.1 Abs. 1 LEP Fortschreibung 2021 – war eine Stellungnahme des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein einzuholen und der Landesplanung vorzulegen.</li> <li>2. Die Bauleitplanung soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan fortgeführt werden.</li> <li>3. Die vorgesehene Wohnnutzung sollte eingehender begründet werden; Größenordnung, Verortung und Sicherung sollten dargestellt werden.</li> <li>4. Überbaubare Flächen sollten auf den unbedingt erforderlichen Umfang begrenzt werden.</li> </ol> <p>Auf der nun vorliegenden Planunterlagen wird das Vorhaben wie folgt bewertet:<br/>Die Ausführungen zur Begründung des Standorts sowie des betriebsbezogenen Wohnens sind im Grundsatz nachvollziehbar. Gleichwohl ist aus hiesiger Sicht das Wohnen im Außenbereich auf das zwingend erforderliche Maß zu reduzieren. Gemäß den vorliegenden Planunterlagen ist neben der Zulässigkeit von drei betriebsbezogenen Wohnungen auch die Einbeziehung betriebsfremden Wohnens in den Plangeltungsbereich vorgesehen. Letzteres ist nicht Teil des Vorhabens, jedoch wird diesem, im Außenbereich nur unter engen Voraussetzungen möglichen Wohnen, damit eine bauleitplanerische Zulässigkeit eingeräumt, ohne dass eine</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme<br/>Es ist zutreffend, dass das Vorhaben im engeren Sinn lediglich die Werftgebäude mit umliegenden Grundstücksflächen, Freilager sowie das „Betriebswohnhaus – altes Schlachtgebäude“ umfasst. Wie den Planunterlagen entnommen werden kann, sind die Werftgebäude auf drei verschiedene Flurstücke verteilt. Die Flurstücke 81/4 und 160 befinden sich nicht im Eigentum des Werftinhabers, sondern im Privateigentum Dritter. Bei dem Wohnhaus „A“ handelt es sich um das ursprüngliche Wohngebäude (1 WE)</p> |

noch  
Innenministerium  
Landesplanung  
14.11.2022

Verknüpfung mit dem Betrieb besteht. Aus hiesiger Sicht besteht diesbezüglich noch Klärungsbedarf. Daher sollte zum einen die Eigentümerstruktur der betriebsfremden Wohnnutzung dargelegt werden. Hier ist von Interesse, ob die Gebäude dem Betrieb bzw. dem Betriebsinhaber eigentumsrechtlich zugeordnet sind oder ob eine Eigentumsstruktur unabhängig vom Betrieb besteht. Zum anderen ist von weiterem Interesse, ob der Betriebsinhaber selbst auf dem Gelände wohnt oder beabsichtigt, eine der betriebsbezogenen Wohnungen zu beziehen.

des in den 1950er Jahren ansässigen Geflügelzuchtbetriebes. 1970 wurde die Genehmigung für ein weiteres Wohngebäude „B“ (1 WE) erteilt. 1991 erfolgte die Umnutzung der südlichen Halle zu einer Bootslagerhalle mit Werkstatt. 1996 wurde der Anbau des Wohnhauses „C“ (1 WE) an die Werfthalle genehmigt.

Die Darlegungen zu den Eigentumsverhältnissen der Wohngebäude werden in der Begründung ergänzt.

Aufgrund der gewerblichen Entwicklung an diesem Standort liegt eine räumlich enge Verzahnung von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung vor. Auf dem Flurstück 81/4 wird dies durch den direkten Anbau des Wohngebäudes an die Werfthalle besonders deutlich. Es handelt sich somit um eine Gemengelage. Eine grundstücksbezogene eindeutige räumliche Trennung von gewerblicher Nutzung und sonstiger Wohnnutzung ist nicht möglich. Es handelt sich somit um Grundstücke, die sowohl Werftnutzung als auch „allgemeine Wohnnutzung“ umfassen. Aufgrund der Entwicklung des Standorts ist ein direkter räumlicher Zusammenhang gegeben. Die Wohngebäude mit ihren Grundstücksflächen sind in das Gesamtbetriebsgelände eingebettet. Aus diesem Grund ist auch der sonstigen genehmigten Wohnnutzung im Rahmen der Planung entsprechend Rechnung zu tragen. Wie dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden kann, ist keine zusätzliche betriebsfremde Wohnnutzung vorgesehen. Diese soll durch die Planung auch nicht ermöglicht werden. Um zu verdeutlichen, dass die Entwicklung des Gebietes insgesamt der Werftentwicklung unterliegt, wurden die Grundstücke vollumfänglich – einschließlich Wohngebäude – in das Sondergebiet einbezogen. Gleichwohl ist der genehmigte wohnbauliche Bestand zu würdigen. Um die Interessen der Eigentümer ausreichend zu berücksichtigen wird daher als bestandssichernde Festsetzung im Sinne eines erweiterten Bestandschutzes in analoger Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO („Fremdkörperfestsetzung“) die ausnahmsweise Zulässigkeit von baulichen Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen dieser an sich gebietsuntypischen Anlagen eingeräumt. Ohne diese Festsetzung genossen die Wohnhäuser nur einfachen (passiven) Bestandschutz, d.h. wenn bauli-

noch  
Innenministerium  
Landesplanung  
14.11.2022

che oder sonstige genehmigungspflichtige Maßnahmen erforderlich wären (z.B. Erneuerung nach Brandschaden, bauliche Änderungen wegen Anpassung an technische Vorschriften, Anbau einer Terrasse usw.), die also über Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen hinausgingen, könnte die Genehmigung versagt werden, weil die Nutzung eigentlich unzulässig (geworden) ist.

Eine Erhöhung der genehmigten Anzahl der Wohneinheiten umfasst dies jedoch nicht. Auch ist die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes nicht zulässig, weil sich die Fremdkörperfestsetzung nur auf den Bestand der genehmigten Wohngebäude bezieht. Die Regelung als Ausnahme ermöglicht Einzelfallprüfungen durch die Baugenehmigungsbehörde.

Die Erläuterungen zur Einbeziehung der Wohngebäude in den Plangeltungsbereich und die Fremdkörperfestsetzung werden in der Begründung ergänzt.

Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in der Begründung dargelegt, sind die betriebsbezogenen Wohnungen für Auszubildende, Teilnehmer von Kooperationsprojekten sowie Werkstudenten, Praktikanten oder auch für neu gewonnene Mitarbeiter vorgesehen. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in der touristisch geprägten Region erweist sich zunehmend als Hemmnis bei der Gewinnung von Facharbeitskräften. Die dynamische Entwicklung des Betriebs erfordert jedoch die Anwerbung zusätzlicher Arbeitskräfte bzw. Ausbildung. In Anbetracht der angespannten Lage am Wohnungsmarkt ist die Bereitstellung von Wohnraum ein wichtiger Punkt für die Attraktivität der Werft als Arbeitgeber.

Der Betriebsleiter wohnt in der Ortslage Groß-Grödersby. Ein Umzug auf das Werftgelände ist nicht vorgesehen, so dass auch Wohnraum für Bereitschaftsdienste erforderlich ist.

Die mit dem Bebauungsplan neu geschaffenen betriebsbezogenen Wohnungen sollen grundbuchrechtlich für diese Nutzung gesichert werden. Eine entsprechende planergänzende Regelung ist in den Durchführungsvertrag aufgenommen

noch  
Innenministerium  
Landesplanung  
14.11.2022

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Vorranggebietes für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich gemäß Kapitel 6.6.1 Abs. 1 LEP-Fortschreibung 2021 eine Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde zu erfolgen hat, da hier ein Konflikt mit dem Ziel der Raumordnung, die Vorranggebiet von neuen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die nicht dem Küstenschutz dienen, und sonstigen nur schwer revidierbaren Nutzungen, die im Konflikt mit Belangen des Küstenschutzes und der Anpassung an den Klimawandel stehen, freizuhalten, besteht. Zwar sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Vermeidung/Verringerung von Hochwasserschäden vorgesehen, ob diese jedoch ausreichend sind, ist von der zuständigen Küstenschutzbehörde zu beurteilen. Die entsprechende Stellungnahme ist hier vorzulegen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebau-recht, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben:

Mit der vorliegenden Bauleitplanung hat die Gemeinde es sich zum Ziel gesetzt, die Werft an ihrem Standort zu sichern und behutsame Erweiterungen zu ermöglichen.

Die betriebsfremden Wohnhäuser Königstein Nr. 8 und Nr. 9 sollen nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sein und sind dennoch in den Planbereich eingeschlossen. Für die nachhaltige Sicherung und Fortentwicklung des hier standortgebundenen Betriebs sollte die Gemeinde jedoch im Sinne ihres Planungsziels zunächst im Interesse der Werft prüfen, ob die Wohngebäude mit der geplanten gewerblichen Nutzung verträglich sind.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB ist es zwar möglich, einzelne Flächen außerhalb des eigentlichen Planbereichs in die Satzung einzubeziehen, dies gilt jedoch nur wenn die Ergänzung für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dies ist in der Begründung nachvollziehbar darzulegen.

Ist eine Aufnahme der Wohnhäuser in die Inhalte des Bebauungsplanes nicht erforderlich, so sollte zum einen die Begründung über die Aussage dahingehend, dass die Wohnnutzung aus den Regelungen des VEP herausgenommen werden soll, ergänzt werden. Es sollte nachvollziehbar

Kenntnisnahme. Der Landesbetrieb für Küstenschutz wurde sowohl während der frühzeitigen Beteiligung als auch der Behördenbeteiligung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die durch den Landesbetrieb abgegebenen Stellungnahmen vom 04.02.2021 sowie 25.10.2022 wurden der Landesplanung zwischenzeitlich übersandt. anbei. Die geäußerten Hinweise wurden beachtet. Gegen die Planung wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Aufgrund der gewerblichen Entwicklung an diesem Standort liegt eine räumlich enge Verzahnung von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung vor. Die Wohnnutzung an diesem Standort konnte sich in dem vorhandenen Umfang mit 3 Wohngebäuden nur im Zuge der gewerblichen Entwicklung an diesem Standort entwickeln. Es handelt sich somit gleichermaßen um eine bodenrechtliche „Schicksalsgemeinschaft“, deren Mitglieder nicht nur in der Entwicklung, sondern auch in der Ausübung der Nutzung aufeinander angewiesen sind.

Mit der vorliegenden engen räumlichen Verflechtung von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung ist an diesem Standort bereits seit Jahrzehnten eine Gemengelage gegeben. Mit Ausübung der gewerblichen Nutzungen an diesem Standort waren regelmäßig auch Immissionen für die Wohnnutzung verbunden. Wie der Begründung und den Anlagen entnommen werden kann, wurde daher im Vorwege im Rahmen von Schallgutachten geprüft, ob auch bei Siche-

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                   | <p>dargestellt sein, ob die getroffenen Festsetzungen genügen, um den Anforderungen der bestehenden Wohnnutzung zu entsprechen und außerdem dem Planungsziel des Sondergebiets – nämlich der Weiterentwicklung des Werftbetriebs- zu genügen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>rung und Weiterentwicklung des Werftbetriebs ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe möglich ist. Die Schallgutachten haben bestätigt, dass es auch bei weiterer Entwicklung der Werftnutzung an diesem Standort nicht zu unzumutbaren Belastungen für die Wohnnutzung kommen wird und dass somit im Umkehrschluss die Entwicklung der Werft in dem vorgesehenen Umfang verträglich möglich ist. Das Planungsziel kann also auch bei dem gegebenen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe erreicht werden.</p> <p>Die bestehenden Wohngebäude sind nicht Teil des Vorhabens, „Entwicklung der Werft“ mit seinen Realisierungsbau-steinen im engeren Sinne. Die enge räumliche Verflechtung der Gewerbe- und Wohnnutzung macht eine klare grund-stücksbezogene Trennung der Nutzungen und damit Be-schränkung des Plangebiets auf die Werftgebäude unmög-lich. Aus diesem Grund sind die bestehenden Wohnge-bäude bauliche Bestandteile des Gesamtvorhabens und da-mit auch der Gesamtplanung. Mit der Festsetzung 1.8 ist unter analoger Anwendung des § 1 (10) BauNVO eine Fremdkörperfestsetzung getroffen, die die Zulässigkeit von Vorhaben rund um die Wohngebäude und ihrer Nebenan-lagen regelt, wobei diese Festsetzung im Zusammenwirken mit Festsetzung Nr. 6 „Bedingtes Baurecht“ nur sehr ge-ringe Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Wie oben ausge-führt umfasst die Fremdkörperfestsetzung nicht die Schaf-fung zusätzlicher Wohnungen.</p> |
| <p>Noch<br/>Innenministerium<br/>Landesplanung<br/>14.11.2022</p> | <p>Zum zweiten sollten im Bezug die wohnbaulichen Bestandsgebäude, die bisher nicht von den Regelungen des VEP erfasst werden sollen, im Rahmen des Textteils (B) konkret aufgenommen sein, in welchem Rah-men Erweiterungen, Änderungen und Erneuerung und ihren Nebenan-lagen zugelassen werden sollen. Da hier keine Bindung an den Durch-führungsvertrag besteht sind die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung einzuhalten. So sind beispielsweise die Anforderungen an das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 2 BauNVO nicht erfüllt. Die getroffenen Inhalte der Be-gründung erscheinen ohne weitere Konkretisierungen zu unbestimmt, um das Planungsziel nachhaltig zu sichern.</p> <p>Es sollten also grundsätzlich Aussagen dahingehend getroffen werden, ob und wie die Ausweitung einer Wohnnutzung künftig einzuschränken</p> | <p>Wie oben erläutert sind die Wohngebäude zwar nicht Be-stand des Werftvorhabens im engeren Sinne, aber aufgrund der räumlich engen Verflechtung Teil des Gesamtvorha-bens und daher auch in den Geltungsbereich des B-Planes aufgenommen.</p> <p>Warum hier die Anforderungen zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 2 BauNVO nicht er-füllt sein sollen, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung ist für das gesamte Son-dergebiet durch die Größe der Grundfläche sowie differen-ziert nach Teilgebieten durch die Höhe der baulichen An-lagen festgesetzt. In der Begründung ist die Größe der Grundfläche eindeutig hergeleitet und daraus ersichtlich,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                | <p>ist, da hiermit eine Einschränkung der Werft verbunden sein könnte und außerdem der städtebaulich nicht angebunden Standort grundsätzlich wohnbaulich nicht weiterentwickelt werden kann.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>dass der Großteil der Grundfläche für das Werftvorhaben gebunden ist und über den Bestand hinaus für die Wohnnutzung in ihren Teilgebieten kein Entwicklungspotential vorgesehen ist. Zudem ist mit der Fremdkörperfestsetzung und der Beschränkung auf den Bestandsschutz die Entwicklung der Wohngebäude stark reglementiert. Zur weitergehenden Konkretisierung des planerischen Willens und um der vorgetragenen Befürchtung einer „flächenhaften Entwicklung“ der Wohngebäude entgegen zu wirken, soll für die Teilgebiete SO 2 und SO4 die maximale zulässige Grundfläche gebäudebezogen festgesetzt werden.</p> |
| <p>Innenministerium<br/>Abteilung Landesplanung</p> <p>Mail vom 18.01.2023</p> | <p>...</p> <p>Die Darlegung der Eigentümerstrukturen ist nachvollziehbar, diesbezüglich bedarf es keiner weiteren Ergänzungen. Auch die Darstellung, dass es sich aufgrund der historischen Entwicklung innerhalb des Plangebietes und der damit entstandenen engen Verzahnung von Wohnen und Gewerbe um eine Gemengelage handelt, ist nachvollziehbar. Insofern bestehen zwar keine grundsätzlichen Bedenken im Hinblick auf die Festsetzungen zu den Wohngebäuden innerhalb des Sondergebietes. Jedoch sind aus hiesiger Sicht noch folgende Punkte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Grundsätzlich ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans darauf zu achten, dass prioritär der Werftbetrieb mit den dargelegten Erweiterungen in seiner Funktion gesichert werden soll. Die nicht mit dem Werftbetrieb im Zusammenhang stehende Wohnnutzung ist hingegen nachrangig zu betrachten, da es sich hier grundsätzlich um keinen geeigneten Wohnstandort handelt.</li> <li>2. Vor diesem Hintergrund sollten die Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen der Wohnnutzung äußerst bestandsorientiert erfolgen. So sind für die betriebsfremden Wohngebäude jeweils eine eigene Grundflächenzahl, die Zahl der Wohneinheiten, die Höhe der baulichen Anlagen und eine sehr eng am Bestand orientierte Baugrenze festzusetzen.</li> <li>3. Im SO 2 sollte durch eine entsprechende Knotenlinie die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier betriebsbezogenes und betriebsfremdes Wohnen, festgesetzt werden, um die Zugehörigkeit eindeutig darzustellen.</li> </ol> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Zu 1.: Kenntnisnahme</p> <p>Zu 2.: Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Es erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen, Festsetzung der teilgebietsbezogenen Grundfläche und Gebäudehöhe sowie Zahl der Wohneinheiten.</p> <p>Zu 3.: Das SO 2 wird in zwei Teilgebiete zur Trennung unterschiedlicher Nutzungen unterteilt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                               | <p>4. Darüber hinaus wären die vorgesehenen Nebennutzungen zu erläutern, insbesondere die Umfänge dieser. So sind bspw. im SO 2 Nebennutzungen im Umfang von bis zu 150 m<sup>2</sup> laut Begründung möglich. Auch sollte erläutert werden, welche Planungen (siehe Tabelle S. 7 der Begründung) über den Bestand hinaus vorgesehen sind.</p> <p>Im Hinblick auf die Verträglichkeit des Wohnens mit der Werftrnutzung in Bezug auf den Immissionsschutz wird in der Begründung dargelegt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorf- und Mischgebiete an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Damit führt aus hiesiger Sicht die Wohnnutzung nicht zu einer Einschränkung des Werftbetriebes bezüglich der von ihm ausgehenden Lärmemissionen.</p> <p>Zum Thema Hochwasserschutz haben Sie zwei Stellungnahmen des LKN beigefügt. Grundsätzliche Bedenken sind hieraus nicht ersichtlich. Auf die erforderlichen küstenschutzrechtlichen Genehmigungen gemäß LWG wird hingewiesen.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme ergeht im Rahmen des weiteren Verfahrens.</p> | <p>Zu 4.: Kenntnissnahme und Beachtung; bzgl. der Wohngebäude sind keine bestandserweiternden Planungen vorgesehen. Es ist im SO2 lediglich die Umnutzung des ehemaligen Schlachtgebäudes zu einem Betriebswohngebäude vorgesehen.</p> <p>Kenntnissnahme</p> <p>Kenntnissnahme</p> |
| <p><b>5. Öffentlichkeit</b></p>                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.</p>                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Sonstige planerische Aspekte</b></p>                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Im Teilgebiet SO 1.1 ist das Baufenster entsprechend angepasster Planungen des Vorhabenträgers geringfügig anzupassen.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Bearbeitet: Camilla Grätsch, GR Zwo Planungsbüro, 30.01.2023