

BEGRÜNDUNG

ZUR 8. VORHABENBEZOGENEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5/III

DER GEMEINDE DAMP

- OSTSEEBAD DAMP - SÜDTEIL -

BETREFFEND DAS GEBIET INNERHALB DER STRASSE PASSATRING
(PASSATRING 2 BIS 4)

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
MAIL: INFO@LA-SPRINGER.DE

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	AUSGANGSSITUATION1
1.1	Lage des Plangebietes..... 1
1.2	Bestand..... 1
1.3	Grundlage des Verfahrens 1
1.4	Rechtliche Bindungen 2
1.4.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 2
1.4.2	Regionalplan für den Planungsraum III, 2000 2
1.4.3	Flächennutzungsplan 2
1.4.4	Bestehende Bebauungspläne 2
1.4.4	Landschaftsrahmenplan..... 3
1.4.5	Landschaftsplan..... 3
1.4.6	Schutzverordnungen 3
2	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 3
3	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN..... 4
3.1	Art der baulichen Nutzung..... 4
3.2	Maß der baulichen Nutzung 4
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 5
3.4	Baugestalterische Festsetzungen 5
3.5	Verkehrliche Erschließung 5
3.6	Ver- und Entsorgung 6
3.7	Natur und Landschaft..... 6
3.7.1	Biotope 6
3.7.2	Artenschutz..... 7
3.8	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise..... 9
3.9	Flächenverteilung..... 10
4	UNTERLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN 10
4.1	Vorhaben- und Erschließungsplan 10
4.2	Durchführungsvertrag 10
5	KOSTEN..... 11

Anlagen:

- Erschließung 8. Änderung B-Plan Nr. 5/III 'Ostseebad Damp - Südteil' Neubau Personalwohnungen vom Ing.-Büro Levsen aus Heikendorf vom 02.09.2022
- Artenschutzfachliche Begutachtung des Gebäudes Passatring 1-3 in 24351 Damp vom Dipl.-Geol. Jens Hartmann aus Hamburg vom 23.08.2022

- Vorhaben- und Erschließungsplan zur 8. vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 5/III der Gemeinde Damp von der Architektin Ehlers-Hermann aus Borgstedt vom 30.08.2021
- Abgrenzungskarte für den Bereich der Nutzungsberechtigten für die Personalwohnungen

BEGRÜNDUNG

zur 8. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/III "Ostseebad Damp - Südteil - der Gemeinde Damp, Kreis Rendsburg-Eckernförde - für das Gebiet innerhalb der Straße Passatring (Passatring 2 bis 4)

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.020 m² im Einfahrtbereich zum Ostseebad Damp, südlich des Seeuferweges.

Der Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 500/2 der Flur 2 Gemarkung Nieby der Gemeinde Damp und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch Personalwohnungen (Haus Langeland),
- im Osten durch den Passatring und eine große Stellplatzanlage,
- im Süden durch den Passatring und ein Internat sowie eine Stellplatzanlage
- im Westen durch den Passatring und ein Internat sowie Wochenendhäuser.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

1.2 Bestand

Im Plangebiet befinden sich zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude aus den 1970er Jahren, die als Personalwohnungen genutzt wurden. An der Westseite des Grundstückes sind entlang der Straße 'Passatring' Stellplätze vorhanden. Die sonstigen Grundstücksflächen werden gärtnerisch gepflegt.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damp hat am 28.10.2021 die Aufstellung der 8. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/III beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vor.

1.4 Rechtliche Bindungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinde eine so genannte 'Anpassungspflicht' an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der kommunalen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Der Planbereich der Gemeinde Damp wird im **Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein 2021 als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dargestellt. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebotes bewirken.

1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum III, 2000

Der **Regionalplan** für den Planungsraum III (Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde) weist diesen Teilbereich der Gemeinde Damp als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung aus.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Damp stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche 'Gewerblicher Fremdenverkehr' dar.

1.4.4 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 5/III der Gemeinde Damp, der für diesen Bereich aktuell ein Sondergebiet 'Personalwohnungen' festsetzt.

1.4.4 Landschaftsrahmenplan

Im **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum II (2020) sind in den Karten 1 und 3 keine Darstellungen für das Plangebiet vorhanden.

In Karte 2 wird der Planbereich als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt.

1.4.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Damp einschl. der 1. Änderung stellt den Planbereich als Siedlungsfläche dar.

1.4.6 Schutzverordnungen

Schutzgebiete nach §§ 22 bis 25 BNatSchG sind durch das Vorhaben direkt nicht betroffen.

2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung der 8. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/III möchte die Gemeinde Damp in dem ca. 5.020 m² großen Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau von zwei Gebäuden mit Personalwohnungen im Einfahrtsbereich zum Ostseebad Damp schaffen.

Im Plangebiet befinden sich Gebäude mit Personalwohnungen aus den 1970er Jahren. Derzeit sind die Gebäude in Erwartung des Abbruchs teilweise ungenutzt. In den Gebäuden sind aktuell 21 Personalwohnungen vorhanden.

Die Gebäude im Plangebiet sind abgängig und nicht wirtschaftlich bzw. nachhaltig sanierungsfähig. Daher hat sich der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde für einen Neubau von dringend benötigten Personalwohnungen an dieser Stelle entschieden. Damit soll die bisher planungsrechtlich vorgesehene und auch vorhandene Nutzung im Plangebiet weitergeführt werden. In Bezug auf die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sind v.a. Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen (die sich bisher an dem vorhandenen Gebäudebestand orientieren) sowie der Grundflächenzahl (geringfügige Anhebung) erforderlich.

Für die im Ostseebad Damp ansässigen Betriebe aus den Bereichen Gesundheit, Rehabilitation und Tourismus wird es immer schwieriger neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu akquirieren. Insbesondere im Tourismusbereich hat die Pandemie dazu geführt, dass es nochmals schwieriger geworden ist, Personal für die Tourismusbranche zu begeistern. Durch den Pandemie-bedingten Weggang von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern am Standort Damp, besteht die dringende Notwendigkeit, neues Personal einzustellen. Dabei ist erkennbar, dass der Bedarf nicht ausschließlich aus dem Einzugsgebiet um Damp herum abgedeckt werden kann. Insofern muss das Personal überregional angesprochen werden. Eine ausreichende Anzahl von Personalwohnungen ist daher die Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Anwerbung von neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Vorgesehen ist die Errichtung von zwei getrennten Baukörpern mit insgesamt ca. 136 Wohnungen, die durch eine unterirdische Tiefgarage miteinander verbunden sind. Die neuen Gebäude orientieren sich in ihrer Ausrichtung an der Straßenflucht der umlaufenden Straße 'Passtring'. Geplant sind Gebäude mit vier Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss. Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück befinden sich Gebäude mit vier bzw. sieben Vollgeschossen,

so dass sich das Vorhaben höhenmäßig in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. Der bisherige Bebauungsplan lässt Gebäude mit fünf Vollgeschossen zu, so dass sich diesbezüglich eine geringfügige Reduzierung ergibt.

Mit der Planung kommt die Gemeinde dem Grundsatz zur Stärkung der Innenentwicklung nach. Durch die vorliegende Planung nutzt die Gemeinde die Möglichkeit, diesen zentralen Bereich des Ostseebades neu zu gestalten. Das geplante Vorhaben stellt eine sinnvolle Nachverdichtung im Ostseebad Damp dar.

3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Es bleibt bei der Festsetzung als sonstiges Sondergebiet 'Personalwohnungen' gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Demnach sind nur Gebäude zulässig, die dem dauerhaften Wohnen von betriebszugehörigem Personal dienen. Betriebszugehörig im Sinne dieser Festsetzung sind alle im Ostseebad Damp beschäftigten Personen. Zur Abgrenzung des Ostseebades Damp ist dieser Begründung eine Abgrenzungskarte beigelegt. Diese beinhaltet die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 5/I bis 5/IV, den Bereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 (Dorotheental) sowie den südlich angrenzenden Reiterhof und Campingplatz Dorotheental. Hiermit soll ein ausreichendes Angebot für Personalwohnungen im Ostseebad Damp sichergestellt werden. Weitergehende Sicherungen der vorgesehenen Nutzung erfolgen über den Durchführungsvertrag zur 8. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Planungsgebiet durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird geringfügig von bisher 0,4 auf 0,45 angehoben. Dies erfolgt, um den gestiegenen Anforderungen hinsichtlich der Berechnungsparameter (z.B. der Berücksichtigung von ebenerdigen Terrassen) gerecht zu werden. Zudem verkleinert sich die anrechenbare Grundstücksfläche durch die Festsetzungen von Müllsammelplätzen und Verkehrsflächen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird von bisher 5 auf zukünftig 4 reduziert, da das oberste Geschoss als sog. Staffelgeschoss vorgesehen ist. Um die tatsächliche Gebäudehöhe, für die es bisher keine Einschränkungen gibt, zu begrenzen, wird hierzu eine neue Festsetzung mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach wird die Höhe der Gebäude auf max. 16,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe begrenzt. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe dient hierbei dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. In diesem Zusammenhang wird die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens auf max. NHN + 4,30 m begrenzt. Dies entspricht ca. 10 cm bis 90 cm über den vorhandenen Höhen der Straße 'Passtring'.

Auf die bisherige Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird zukünftig verzichtet, da sie auch aufgrund des gegebenen Vorhabenbezuges aus städtebaulicher Sicht nicht mehr erforderlich ist.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,45 trägt zu einer ortsangemessenen, nicht zu dichten Bebauung bei und entspricht den Anforderungen des Vorhabenträgers. Hiermit kommt die Gemeinde Damp dem in § 1a Abs. 2 BauGB formulierten Ziel, mit Grund und Boden schonend umzugehen, nach. Gleichzeitig verbleibt ein ausreichender Spielraum, um die angestrebte Nutzung optimal auf dem Grundstück anzuordnen.

Um die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück anordnen zu können, darf die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes 'Personalwohnungen' durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschritten werden.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Planbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da durch die Verbindung der beiden oberirdischen Baukörper mit einer unterirdischen Tiefgarage ein Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m entstehen soll.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an den Inhalten der konkreten Vorhabenplanung orientieren. Die Abstände der Baugrenzen zu den Straßenverkehrsflächen betragen im Westen und Osten zwischen 8 m und 10 m und im Süden zwischen 5 m und 6 m, so dass hier ausreichend Freiräume verbleiben. Nach Norden wird der Mindestgrenzabstand von 3 m eingehalten.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Auf besondere baugestalterische Festsetzungen wird seitens der Gemeinde verzichtet. Dies erfolgt v.a. vor dem Hintergrund, dass entsprechende Details über den Durchführungsvertrag (einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes) geregelt sind.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird weiterhin über den Passatring verkehrlich erschlossen. Im Westen des Grundstückes wird ein ca. 1,25 m breiter Streifen zukünftig als Verkehrsfläche festgesetzt. In diesem Bereich soll der von Süden kommende Gehweg entlang der Straße fortgeführt werden. Der Gehweg ist in einer Breite von 1,50 m vorgesehen. Die verbleibenden 25 cm sind im Bebauungsplan bereits als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze werden vollständig auf dem Grundstück hergestellt. Hierzu wird eine Tiefgarage mit 81 Stellplätzen errichtet. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt im Süden des Grundstückes vom Passatring aus. Die im Westen des Grundstückes vorhandene Stellplatzreihe wird geringfügig nach Süden erweitert, so dass in diesem Bereich zukünftig 19 Stellplätze zur Verfügung stehen. Weitere 36 Stellplätze werden im Süden und Osten des Grundstückes angeordnet. Insgesamt stehen somit 136 Stellplätze zur Verfügung.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und werden entsprechend des Bedarfes ausgebaut.

Das Gebiet wird von der Schleswig-Holstein Netz AG mit Gas und Strom versorgt.

Die Wasserversorgung wird über den Wasserbeschaffungsverband Mittelschwansen sichergestellt.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserleitung in die örtliche Kläranlage der Gemeinde Damp.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet. Für das Grundstück wurde ein A-RW 1 Nachweis erstellt und mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt.

Vor Einleitung in den Kanal sind zur Verbesserung des Wasserhaushaltes folgende Maßnahmen geplant:

- Regenwasser der Dachflächen weitgehend über eine Mulden-Rohr-Rigolen-Versickerung mit Anschluss an den öffentlichen Kanal
- Pflanzung von 8 Bäumen mit einer Baum-Rigolen-Versickerung

Die Wasserbehörde hat dem A-RW 1 Nachweis zugestimmt.

Die Müllabfuhr obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und wird von privaten Unternehmen wahrgenommen. Auf die Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde wird hingewiesen. Für die geplanten Gebäude sind 2 Müllsammelplätze mit einer Unterflurentsorgung vorgesehen. Die AWR verfügt über entsprechende Entsorgungsfahrzeuge. Eine Unterflurentsorgung ist problemlos möglich.

Die Lage und Größe der unterirdischen Behälter ist vor Einbau mit der AWR abzustimmen.

Der Feuerschutz wird in der Gemeinde Damp durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sicherzustellen.

3.7 Natur und Landschaft

Da die 8. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/III der Gemeinde Damp als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Zu berücksichtigen sind jedoch der **Biotop- und Artenschutz**.

3.7.1 Biotope

Im Februar 2022 erfolgte eine Begehung des Plangebietes, bei der die vorhandenen Biotoptypen aufgenommen wurden. Das Plangebiet befindet sich im baulich geprägten Bereich des Ostseebades Damp und ist aktuell mit einem Gebäudekomplex aus den 1970er Jahren, der Personalwohnungen beherbergt, bebaut. Von Süden und Westen erschließen Plattenwege

fußläufig das Gebäude. Um das Gebäude herum sind Grünflächen angelegt. Es handelt sich dabei um Rasenflächen, die teilweise als Grillecke und zu sportlichen Aktivitäten genutzt werden. Das Gelände ist insgesamt von Hecken eingefasst, die sich aufgrund augenscheinlich wenig intensiver Pflegemaßnahmen stellenweise zu einem flächigen Gehölzbewuchs entwickelt haben. Es handelt sich bei den Sträuchern u.a. um Zwergmispel, Liguster, Hainbuche, Hartriegel, Brombeere sowie wenig Weißdorn und Holunder. Weiterhin sind innerhalb der Hecken in regelmäßigen Abständen Einzelbäume gepflanzt worden. Es handelt sich im Wesentlichen um Berg-Ahorne, Stiel-Eichen und Hainbuchen mit Stammdurchmessern von ca. 10 bis 40 cm. An der nördlichen Grenze des Plangebietes erstreckt sich ein Bewuchs aus Brombeere und regelmäßig auf Stock gesetzten Weiden. An der westlichen Grenze des Plangebietes sind asphaltierte Pkw-Stellplätze vorhanden.

Geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Eine weitere Betrachtung entfällt daher.

Bäume

Im Zuge der vorgesehenen Neubebauung des Plangebietes können die vorhandenen Bäume zum Teil nicht erhalten werden. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um junge Gehölze mit ca. 10-20 cm Stammdurchmesser, die aufgrund ihres geringen Alters und ihrer geringen Lebensraumeignung nicht ersetzt werden. Für den Verlust der vergleichsweise stärkeren Bäume im Plangebiet (\varnothing = ca. 30-40 cm) werden dagegen Ersatzbäume vorgesehen. Gerodet werden eine Stiel-Eiche mit ca. 40 cm Stammdurchmesser, eine Stiel-Eiche mit ca. 30 cm Stammdurchmesser sowie eine zweistämmige Hainbuche mit Stammdurchmessern von ca. 30 bzw. 40 cm. Für den Verlust dieser Bäume werden innerhalb des Plangebietes mind. sechs neue Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm) gepflanzt.

3.7.2 Artenschutz

Die Gemeinde hat bzgl. des Rückbaus des Gebäudes Passatring 2 - 4 in Damp vom Dipl.-Geol. Jens Hartmann aus Hamburg eine artenschutzfachliche Begutachtung vornehmen lassen (August 2022). Das Gutachten ist als Anlage zum B-Plan beigefügt. Es kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

„An dem Gebäude wurden Vorkommen von planungsrechtlich zu berücksichtigenden streng oder besonders geschützten Tierarten festgestellt (hier Vögel: 2 Nistplätze von Silber- und 1 Nistplatz von Sturmmöwe). Vorkommen von weiteren besonders oder streng geschützten Tierarten wurden nicht festgestellt (hier insbesondere Fledermäuse).

Für die Zerstörung der an dem Gebäude festgestellten Vorkommen bzw. Lebensstätten von planungsrechtlich zu berücksichtigenden streng oder besonders geschützten Tierarten ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 67 BNatSchG zur Zerstörung der Nistplätze notwendig und zu beantragen.

Die zukünftigen Neubauten werden wieder mit Flachdächern errichtet, daher sind nach dem Neubau dort wieder Bruten von Silber- und Sturmmöwe möglich. Der Brutbestand in Damp wird vom Autor auf mindestens etwa 50 Silber- und 150 Sturmmöwen-Paare geschätzt (v.a. auf Gebäuden im Umfeld des nahegelegenen Hafens). Der zeitweise Wegfall von 2 Silber-

und 1 Sturmmöwen-Brutplätze beeinflusst die lokalen Populationen der beiden Arten nicht negativ und ist daher unerheblich.

Zur Vermeidung insbesondere von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist der Rückbau möglichst außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Falls dies nicht möglich sein sollte, sind Bruten auf dem Dach durch geeignete Vergrämungsmaßnahmen zu verhindern.

Der Eintritt von Verbotstatbeständen insbesondere gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben ist nach Einholung der Befreiung nach § 67 BNatSchG und bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht notwendig.“

Im Zuge der Planung wird es zur Rodung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen kommen. Die vorhandenen Bäume sowie die Sträucher sind aufgrund ihres geringen Alters und ihrer Struktur als Lebensraum heimischer Brutvögel geeignet. Bäume mit Eignung als Fledermaushabitat wurden im Plangebiet nicht vorgefunden (geringes Alter, fehlende Astlöcher, Stammausrisse oder Aushöhlungen etc.). Das Artenspektrum der zu erwartenden Brutvögel beschränkt sich im Wesentlichen auf Brutvögel der Gilden der Gebüsch- oder Baumbrüter. Es sind vor allem störungsresistente Arten zu erwarten, die im Siedlungsbereich weit verbreitet, an Störungen durch den Menschen gewöhnt und ungefährdet im Bestand sind (z.B. Amsel, Buchfink, Ringeltaube, Kohlmeise, etc.). Ausweichlebensräume für die vorkommenden Brutvögel sind im Umfeld vorhanden. Zudem können durch Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet neue Lebensräume entstehen. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die Gehölzrodungen ebenso wie der Gebäuderückbau in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Pflanzen

Streng geschützte Pflanzenarten - Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Schwimmendes Froschkraut (*Luronium natans*) - sind im Planbereich nicht zu erwarten. Die betroffenen Standorte dieser Pflanzen sind in Schleswig-Holstein gut bekannt und liegen außerhalb des Plan- und Auswirkungsbereichs (BfN 2019). Weitere Betrachtungen sind daher nicht erforderlich.

Beleuchtung

Im Hinblick auf das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und den dadurch geplanten § 41a BNatSchG zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Vor diesem Hintergrund wird eine textliche Festsetzung mitaufgenommen. Nach der die Außenbeleuchtung im Plangebiet fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten ist. Dabei ist ausschließlich die Verwendung von warmweißen Licht bis maximal 3.000 Kelvin mit geringen UV- und Blaulichtanteilen zugelassen. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe mit einer

nach unten abstrahlende Ausrichtung anzubringen. Es ist möglichst auf eine kurze Beleuchtungsdauer (z.B. über Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren) zu achten. Insbesondere in Randbereiche mit Gehölzbestand sollte eine Abstrahlung vermieden werden.

3.8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Hochwasserschutz:

Der Plangeltungsbereich liegt oberhalb von 3,50 m über NHN und damit außerhalb der Überflutungsgefährdeten Bereiche an der Ostsee. Besondere Festsetzungen zum Hochwasserschutz sind somit nicht erforderlich.

Schifffahrt:

Hinsichtlich der Belange der Schifffahrt ist folgendes zu berücksichtigen:

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße (Ostsee) aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Denkmalschutz:

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

Bodenschutz:

Um die bereits durch Teilversiegelung eingeschränkte Bodenfunktion bestmöglich zu erhalten, sind im Zuge der Bauarbeiten folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Humoser Oberboden ist nach § 202 BauGB. und § 1, 4 BBodSchG zu behandeln.
- Der Einsatz von Baumaschinen (hier die Nutzung unbefestigter Flächen) ist auf das notwendige Maß zu reduzieren, um irreversiblen Bodenverdichtungen vorzubeugen.

- Ausgehobene Bodenmassen sind nach Bodenschichtung getrennt zu lagern und bei einem Wiedereinbau profilgerecht zu verfüllen. Nicht wieder verbauter humoser Oberboden ist gemäß § 202 BauGB. und § 1, 4 BBodSchG in geeigneter Weise wieder zu verwerten.

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten. Anfallender Bauschutt ist vorschriftsmäßig zu separieren und gemäß LAGA zu untersuchen. Gefährliche Abfälle sind zwingend der AWR anzudienen.

Kampfmittel:

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Gemeinde Damp nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

3.9 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5.020 m² mit folgender Unterteilung:

Sonstiges Sondergebiet 'Personalwohnungen'	ca. 4.885 m ²
Verkehrsflächen	ca. 65 m ²
Flächen für die Abfallentsorgung	ca. 70 m ²

4 UNTERLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB als Anlage zum Durchführungsvertrag Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Damit dürfen im Vorhabengebiet nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Anlagen und Einrichtungen errichtet werden.

4.2 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Damp und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan, s.o.) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Im Durchführungsvertrag werden außerdem zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen und Einzelheiten u.a. bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Damp bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes möglich. Es dürfen aber nur Änderungen vorgenommen werden, die den Festsetzungen des B-Plan nicht widersprechen (§ 12 Abs. 3a Satz 2). Insofern kann das hier beschriebene Vorhaben später noch im Rahmen des Bebauungsplanes verändert werden.

5 KOSTEN

Die Gemeinde Damp schließt mit dem Vorhabenträger einen Vertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten (Durchführungsvertrag).

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Damp am gebilligt.

Damp, _____.____.

Bürgermeisterin