

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 - Sportboothafen -  
der Gemeinde Grödersby für das Gebiet nördlich der Landesstr. Nr. 25  
an der Gemeindegrenze der Stadt Arnis

**1. Grundlage:**

Die Gemeinde Grödersby verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Eine weitere städtebauliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde ist z. Z. nicht beabsichtigt, so daß die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist. Daher wird der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 2 Abs. 2 Bundesbaugesetz aufgestellt. § 2 Abs. 2 Bundesbaugesetz besagt, daß ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist, wenn der Bebauungsplan ausreicht, die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu ordnen.

**2. Plangebiet:**

Das Plangebiet liegt nahe der Ortsgrenze zur Stadt Arnis, an der Landesstraße Nr. 25; Übersichtsplan s. Anlage 1. Vom Geltungsbereich werden Land- und Wasserflächen erfaßt.

**3. Ziel der Planung:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat in den zurückliegenden Jahren eine Entwicklung überwiegend ohne die erforderlichen Genehmigungen stattgefunden. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die künftige Entwicklung zu ordnen und die Grundlage zur Erteilung der notwendigen Genehmigungen zur Betreibung eines Sportboothafens zu schaffen. Die Belastung in diesem Bereich der Schlei mit Brückenanlagen und Sportbootliegeplätzen wird durch Festsetzungen begrenzt. Eine weitere räumliche Ausdehnung des Hafengeländes, die Erhöhung der Zahl der maximal zulässigen Wasserliegeplätze oder eine über den Bebauungsplan hinausgehende Nutzung der Wasserfläche für Brückenanlagen wird auch langfristig nicht möglich sein. Der Bau von Hallen zur Winterlagerung von Sportbooten ist im Bebauungsplangebiet oder auf den benachbarten Grundstücken aus landschaftspflegerischen und städtebaulichen Gründen nicht erwünscht. Die Planung sieht einen Sportboothafen ohne Werft- oder Instandsetzungsbetriebe vor.

**4. Inhalt der Planung:**

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung zum Bau eines Sportboothafens einschl. der notwendigen Nebeneinrichtungen.

Wasserseitig bietet er die Möglichkeit, maximal fünf Brückenanlagen von unterschiedlicher Länge zu betreiben. In Abhängigkeit zur Größe der Boote können die Brücken ca. 230 bis 280 Booten eine Liegemöglichkeit bieten, wobei die Zahl 280 im Text als Obergrenze festgesetzt ist. In den Bebauungsplan wurden die fünf vorhandenen Brückenanlagen aufgenommen. Eine Verlängerung der bestehenden Brücken oder der Bau weiterer, ist bewußt ausgeschlossen. Die wasserseitigen Nutzungsmöglichkeiten haben nach Auffassung der Gemeinde einen für diesen Bereich der Schlei noch vertretbaren Umfang. Jede weitere Erhöhung der zulässigen Zahl der Bootslichegeplätze oder eine weitergehende Nutzung der Wasserflächen zugunsten von Brückenanlagen, ist mit Rücksicht auf die örtlichen Gegebenheiten, den Belangen des Gewässerschutzes, der Landschaftspflege, der Fischerei und im Hinblick darauf, daß die Schlei in diesem Bereich nicht unbegrenzt belastbar ist, ausgeschlossen.

Landseitig sind drei räumlich getrennte überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Textliche Festsetzungen regeln für die Flächen die jeweils zulässigen Nutzungen.

Innerhalb der mit B 1 gekennzeichneten Fläche sind zulässige Nutzungen festgesetzt, die im wesentlichen auf den genehmigten Bestand abgestimmt sind. Bauliche Erweiterungen des Gebäudes werden ermöglicht. Hierdurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, die offenen Treppenanlagen zu schließen und mit Dächern zu versehen. Darüber hinaus können entlang der östlichen und westlichen Baugrenze in einem vorgegebenen Rahmen Pergolen errichtet werden, die zu einer Verbesserung der gestalterischen Situation beitragen können. Gestalterische Festsetzungen und solche über die Zulässigkeit von Werbeanlagen bilden den Rahmen für das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage. Die Beschränkung der Werbeanlagen ist mit Rücksicht auf den umgebenden Landschaftsraum erfolgt. Die Zahl der zulässigen Geschosse ist auf den Bestand abgestimmt.

Innerhalb der mit B 2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich Einrichtungen zulässig, die zur Betreibung des Sportboothafens erforderlich sind. In erster Linie sind dies zusätzliche sanitäre Anlagen, entsprechend den Forderungen der Sportboothafenverordnung. Hier bietet sich aber auch die Möglichkeit, bauliche Anlagen zur Lagerung von Material und Gerät zu errichten, daß zur Unterhaltung der Gesamtanlage erforderlich ist. Auch ein Versammlungs- oder Schulungsraum

für Segler kann eingerichtet werden. Die vorgesehene äußere Gestaltung der baulichen Anlage entspricht den Festsetzungen der überbaubaren Fläche B 1. Festgesetzt ist eine zwingend eingeschossige Bebauung. Außerhalb der überbaubaren Fläche ist als Ausnahme die Errichtung einer Freitreppe zum Dachgeschoß zulässig. Die Lage der überbaubaren Fläche wurde bewußt in einen räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Gebäude gebracht.

Innerhalb der mit B 3 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist lediglich die Errichtung eines Mastenlagers zulässig. Textliche Festsetzungen stellen sicher, daß diese Anlage nicht dominiert. Bewußt wurde festgesetzt, daß die Wandflächen der Anlage nicht geschlossen werden dürfen, um die Anlage trotz geringer Höhe transparent zu gestalten.

Neben den überbaubaren Grundstücksflächen sind Flächen für Kraftfahrzeugstellplätze festgesetzt. Überwiegend erfolgte hier eine Orientierung am vorhandenen Bestand.

Auf einem Teilbereich der landseitigen Flächen erfolgt eine Doppelfestsetzung. Sie bietet die Möglichkeit, sowohl eine Winterlagerung für Sportboote als auch Stellplätze für Kraftfahrzeuge einzurichten. Die Festsetzung schafft jedoch nicht die Voraussetzung, für zulässige 280 Wasserliegeplätze eine entsprechende Anzahl von Winterlagerplätzen vorzuhalten. Die Zahl der einzulagernden Boote ist nicht begrenzt, sie steht in einem engen Zusammenhang zur Größe der Boote. Ausdehnung und Lage der Fläche wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der landschaftlichen Situation bestimmt.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Grüngestaltung der Gesamtanlage. In diesem Zusammenhang sind auch zwingende Geländeaufschüttungen festgesetzt. Die Notwendigkeit der getroffenen Festsetzungen ergibt sich zum einen aus der besonderen landschaftlichen Lage des Plangebietes und daraus, daß die Maßnahme innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes realisiert wird.

Die Flächen zwischen der Landesstraße und der Schlei, südwestlich des bestehenden Gebäudes, sind als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - festgesetzt. Mit Rücksicht auf die empfindliche landschaftliche Situation und die

gewünschte Sichtbeziehung zwischen der Landesstraße und der Schlei einerseits sowie dem Panorama der Stadt Arnis andererseits, bleibt die Nutzung dieser Fläche in ihrem jetzigen Zustand.

Für den intensiv genutzten Bereich des Plangebietes sieht der Bebauungsplan eine äußere Eingrünung durch Pflanzstreifen und die gezielte Anpflanzung von Bäumen unterschiedlicher Art vor. Entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes setzt der Bebauungsplan zwischen der Plangebietsgrenze und der Winterlager - Kraftfahrzeugstellplatzfläche eine Geländeaufschüttung von max. 2,50 m Höhe über dem vorhandenen fest, sie werden teilweise bepflanzt. Die Aufschüttung einschl. Bepflanzung verfolgt das Ziel, die Durchgrünung der Gesamtanlage zu erreichen und die Einbindung der Nutzungen in das Landschaftsschutzgebiet sicherzustellen. Die Winterlager - Kraftfahrzeugstellplatzflächen werden durch Grünstreifen geliedert. Für die hier anzupflanzenden Gehölze ist bewußt eine Mindestendhöhe von 2,00 m festgesetzt. Bei Pflanzstreifen von 2 m Höhe ist sichergestellt, daß die Einlagerung von Booten in das Winterlager im Vergleich mit einer absolut freien Fläche nur unwesentlich erschwert wird.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist landseitig entlang der Schlei eine private Grünfläche mit natürlicher Entwicklung festgesetzt.

Gleichzeitig erfolgt hier eine textliche Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Sie stellt sicher, daß der vorhandene krautartige Bewuchs erhalten und gefördert wird.

Als Anlage 2 ist der Begründung eine Gehölzliste beigelegt, in der die Gehölze aufgeführt sind, die zur Anpflanzung auf den Flächen mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern geeignet sind. Dabei müssen die unterschiedlichen Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebietes berücksichtigt werden.

Das Sportboothafengelände grenzt unmittelbar an die Landesstraße Nr. 25, außerhalb der Ortsdurchfahrt. Ein Ausbau der Landesstraße von Arnis nach Grödersby einschl. des Baues eines z. Z. nicht vorhandenen Fuß- und Radweges befindet sich in der Planung der Straßenbauverwaltung des Landes Schleswig-Holstein. Die Planung wird vom Straßenbauamt Flensburg aufgestellt. Gem. § 1 Abs. 6 Bundesbaugesetz hat

die Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes u. a. die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall war es erforderlich, den künftigen Ausbau der Straße und den Bau des Fuß- und Radweges in die Bauleitplanung aufzunehmen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die künftige Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Für die Straßenbaumaßnahme werden ca. 1 000 qm Grundstücksfläche des angrenzenden Grundstückseigentümers in Anspruch genommen.

**5. Landschaftsschutz:**

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Nördliches Schleiufer" Nr. 11, früher Nr. 20.

**6. Überschwemmungsgebiet:**

Das gesamte Plangebiet liegt im überflutungsgefährdeten Bereich der Schlei, mit Ausnahme einiger kleinerer Flächen. Auf die besondere Abgrenzung dieser Flächen in der Planzeichnung wurde verzichtet, um die Lesbarkeit des Bebauungsplanes sicherzustellen.

**7. Hochwasserschutz:**

Wegen der Lage der überbaubaren Grundstücksfläche im Überschwemmungsgebiet wurde eine textliche Festsetzung in dem Bebauungsplan aufgenommen, die die Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt. Danach sind bei Neu- und Umbauten die Höhen der Fußböden von Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, auf eine Höhe von mindestens 3,50 m über NN festzulegen oder es sind leicht zugängliche und sichere Fluchtmöglichkeiten innerhalb der Gebäude zu sturmflut-sicheren Stockwerken zu schaffen. Die Gebäude müssen gegen Wellenkräfte und Unterspülung besonders gesichert werden.

**8. Schifffahrt:**

Damit Blendgefahren für die Schifffahrt auf der Schlei ausgeschlossen bleiben, darf weder von den Gebäuden oder durch eine mögliche Ausleuchtung des Geländes Licht von hoher Intensität zur Schlei hin ausgestrahlt werden. Von der Wasserseite her dürfen ferner weder rote, grüne und blaue Lichter oder mit monochromatisch gelben Natriumdampfleuchten direkt beleuchtete oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

### **9. Brandschutz:**

Aus brandschutztechnischen Gründen reicht eine Zufahrtsmöglichkeit zum Sportboothafengelände nicht aus. Dies gilt insbesondere für die Winterlagerfläche. Daher sieht der Bebauungsplan den Bau eines Rettungsweges für die Feuerwehr in Form eines Stichweges vor. Aus verkehrstechnischen Gründen muß diese Zufahrt durch geeignete Maßnahme so abgesperrt werden, daß sie nur in Notfällen genutzt werden kann.

### **10. Ver- und Entsorgung:**

#### **10.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Schleswig AG.

#### **10.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Mehlby-Faulück.

#### **10.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallzweckverband des Kreises Schleswig-Flensburg. Entsprechend den Forderungen der Sportboothafenverordnung muß auf dem Gelände ein Behälter für die Aufnahme von Altöl aufgestellt werden. Das Altöl wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften beseitigt.

#### **10.4 Abwasserbeseitigung**

Entsprechend einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Grödersby und der Stadt Arnis ist das Plangebiet an die Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Arnis angeschlossen.

### **11. Bodenordnende Maßnahmen:**

Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Landesstraße Nr. 25 und dem damit verbundenen Anbau eines Fuß- und Radweges sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Es ist nicht absehbar, ob daß zur Durchführung der Maßnahme erforderliche Gelände in freien Verhandlungen durch den Träger der Maßnahme erworben werden kann.

Der Gemeinde ist bekannt, daß ein Bebauungsplan ein Planfeststellungsverfahren ersetzt.

**12. Kosten:**

Da es sich bei dem geplanten Sportboothafen um eine private Maßnahme handelt und sich das Straßenbauamt Flensburg als Begünstigter der im Bebauungsplan berücksichtigten geplanten Straßenbaumaßnahme erklärt hat, ist der Einsatz von gemeindlichen Finanzmitteln nicht erforderlich.

Die Begründung wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.02.1987 gebilligt.

Grödersby, den 04.11.1987

(Bürgermeister)

