

**Gemeinde Arnis: Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Sondergebiet Werften“  
Prüfung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit**

Eingang	Stellungnahme	Bewertung
<b>1. Behörden / Träger öffentlicher Belange</b>		
Archäologisches Landesamt S-H 08.06.2021	„Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.“ Darüber hinaus Hinweis auf § 15 DSchG.	Kenntnisnahme.
WSV 17.06.2021	Grundsätzlich keine Bedenken, Unter Bezugnahme der Stellungnahme der WSA Lübeck vom 25.10.2016, werden meine Belange im Entwurf der Begründung unter Hinweise, punkt 7 „Schifffahrt“ nur teilweise berücksichtigt. Angrenzend an den geplanten Baubereich, befinden sich mehrere strom- und schifffahrtspolizeilich genehmigte Anlagen Dritter, siehe Auszug aus der digitalen Bundeswasserstraßenkarte, welche durch die geplante Maßnahme in ihrer Ausübung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Zusätzlich bitte ich zur Wahrung meiner Belange folgendes in den Plan aufzunehmen: Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege Brücken Buhnen, Bojenliegeplätze, Baggerungen usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich. Teile der Landfläche sind der WSV zuzuordnen. Außerdem ist die Nutzung der gekennzeichneten Fläche (tlw. Land und Wasserfläche) im Nutzungsvertrag 1098 festgelegt. Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Schlei liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.	Kenntnisnahme  Kenntnisnahme, die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.  Kenntnisnahme  Kenntnisnahme
LKNM 25.06.2021	.. Hinweis auf die geänderte Nummerierung der Paragraphen im Landeswassergesetz (01.01.2020) Nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz (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. Der räumliche Geltungsbereich der 5. B-Plan-Änderung befindet sich vollständig im Hochwasserrisikogebiet.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung  Kenntnisnahme

	<p><i>Maßgeblich für die Festsetzung dieser Gebiete ist die zurzeit veröffentlichte Hochwassergefahrenkarte HWGK HW200 des 2. Berichtzyklus 2019, die für diesen Küstenabschnitt den Referenzwasserstand von NHN + 2,60 m abbildet. [Hinweise zu Hochwasserrisikokarten]</i></p> <p><i>Die Darstellung ist in der Planzeichnung nicht richtig und zu überarbeiten. Das Risikogebiet geht über die Parkstraße hinaus nach Westen. Dieser Bereich ist nur eingeschränkt durch den Regionaldeich Arnis geschützt und liegt ebenfalls im Hochwasserrisikogebiet. Die in der Planzeichenerklärung unter „Sonstige Planzeichen“ aufgeführte Darstellung „Umgrenzung der Flächen, die als Hochwasserrisiko gelten. . .“ bitte ich unter „II. Nachrichtliche Übernahmen“ aufzuführen. So wird es in der Begründung, Ziffer 6. Nachrichtliche Übernahmen, Seite 5, auch beschrieben.</i></p> <p><i>Zur Begrenzung der Hochwasserrisiken soll die Möglichkeit der Errichtung baulicher Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten nur dann eröffnet werden, wenn dort ein ausreichender Schutz vor Hochwasser vorhanden ist. Dieser Schutz kann gewährleistet werden, entweder durch einen Landesschutzdeich oder eine Schutzanlage, die einen einem Landesschutzdeich vergleichbaren Schutzstandard aufweist oder bei Baumaßnahmen, bei denen mit der Herstellung der baulichen Anlage die erforderlichen Schutzvorkehrungen geschaffen werden. Siehe § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG. Ein Landesschutzdeich oder Schutzanlagen mit einem dem Landesschutzdeich vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard existieren hier nicht. Hochwasserschutzmaßnahmen einzelner baulicher Anlagen können durch die Bauausführung (z.B. hoch gelegene Gebäude) oder hochwasserangepasste Nutzung im unteren Gebäudebereich (z.B. Garage statt Wohnraum) geschaffen werden.</i></p> <p><i>Zur Wahrung der Belange des Hochwasserschutzes werden von der Küstenschutzbehörde nicht nur die Haupt- und Nebenwohnsitze der Wohnnutzung zugeordnet, sondern ebenfalls Ferienwohnungen und -häuser (auch wenn gewerblich genutzt).</i></p> <p><i>Der Text Teil B Ziff 2A „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Hochwasserschäden“ ist wie folgt zu ändern:</i></p> <p><i>2A.1. Im Sonstigen Sondergebiet „Maritimes Gewerbe und maritimes Erleben“ sind bei Gebäuden:</i></p> <p><i>a) Räume mit Wohnnutzung erst ab einer Höhe von NHN + 3,10 m Oberkante Fertigfußboden zulässig,</i></p> <p><i>b) Räume mit gewerblicher Nutzung erst ab einer Höhe von + 2,60 m NHN</i></p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung; die Darstellung in der Planzeichnung und die Planzeichenerklärung wird korrigiert.</p> <p>Die Festsetzung wird um den Passus der Wohnnutzung ergänzt und korrigiert.</p>
--	---	---

	<p>Oberkante Fertigfußboden zulässig,  c) Sonstige Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter 2A 1a) oder b) fallen, erst ab einer Höhe von + 3,10 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig,  d) die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen erst ab einer Höhe von + 3,10 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig,  e) für Verkehrs- und Fluchtwege eine Mindesthöhe von NHN + 2,60 m aufzuweisen.</p> <p>2A.2. Ausnahmen von den Festsetzungen 2A.1a) bis d) können zugelassen werden, soweit durch andere bauliche Maßnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz vor eindringendem Wasser bis zu den festgesetzten Mindesthöhen gewährleistet wird. Eine Ausnahme von der Festsetzung 2A. 1e) kann zugelassen werden, soweit durch organisatorische Maßnahmen die rechtzeitige Evakuierung des Risikogebietes gesichert ist.</p> <p>Kapitel 8. Hochwasserschutz und Anlagen an der Küste der Begründung ist wie folgt zu überarbeiten:  Das Plangebiet befindet sich vollständig im Hochwasserrisikogebiet. Nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG dürfen. . .  Das Bauverbot gilt nicht, . . . durchgeführt werden (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).  Zur Minderung. . . Höhen festgesetzt:  • Verkehrs- und Fluchtwege auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes (+ 2,60 m NHN),  • Räume mit Wohnnutzung auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,50 m (NHN + 3,10 m),  • Sonstige Räume. . .  . . . Für die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen innerhalb des Hochwasserrisikogebietes sind die Festsetzungen zur Minderung der Hochwassergefahren zu berücksichtigen.  Um zu. . .  (Eine Genehmigung nach § 82 Abs. 3 LWG wäre erforderlich, wenn die Privilegierungstatbestände nach § 82 Abs. 2. Nr. 6 nicht erfüllt werden. Durch die oben aufgeführten Festsetzungen im B-Plan werden sie erfüllt.)</p> <p>Hinweise</p>	<p>Kenntnisnahme, die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
--	--	---

	<p>Für viele Gebäude in der Stadt Arnis ist im Falle eines extremen Hochwasserereignisses von einer „Inselproblematik“ auszugehen. D.h., dass Gebäude bei einer entsprechenden Sturmflut vom Hochwasser von der Außenwelt abgeschnitten werden könnten. Daher sollte von der Stadt Arnis ein Konzept erarbeitet werden, um benötigte Sammelpunkte und Fluchtwege auszuweisen.</p> <p>Des Weiteren sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Gebäuden durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Stadt Arnis und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.</p> <p>Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.</p> <p>Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Hochwasserereignissen sowie für eine Entschädigung bei Hochwasser- und Eisschäden besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Kreis Schleswig-Flensburg 16.07.2021</p>	<p><i>der vorbeugende Brandschutz weist darauf hin, dass im weiteren Verfahren folgende Punkte beachtet werden sollten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Entgegen dem Punkt 11 des Textteils B „Erschließung“ bleibt festzuhalten, dass das Plangebiet was die Löschwasserversorgung angeht nicht ausreichend erschlossen ist.</i></li> <li>▪ <i>Im weiteren Verfahren ist das Löschwasser nachzuweisen.</i></li> </ul> <p><i>Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „SO Werft“ in der Stadt Arnis keine grundsätzlichen Bedenken.</i></p> <p><i>Auf die notwendigen Sohlhöhen im Hochwasserrisikogebiet wurde in der Begründung eingegangen. Ergänzend ist anzumerken, dass Abwasseranlagen (z.B. Pumpstationen, Schächte der zentralen Schmutzwasser-Entwässerung) die unterhalb von +3 m NHN liegen (Oberkante Deckel) hochwassergeschützt auszubilden sind.</i></p> <p><i>Die untere Bodenschutzbehörde weist auf Folgendes hin: Der Standort ist als aktueller Betrieb im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Schleswig-Flensburg erfasst. Bei einer Umnutzung von altlastenrelevanten gewerblichen Bereichen (z. B. Werkstatt) zu Wohnen ist eine orientierende Bodenuntersuchung/ historische Recherche nach BBodschG durch einen zugelassenen Gutachter in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde erforderlich.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Es handelt sich um bestehende Gebäude, in denen eine Nutzungsänderung vorgesehen ist. Der Hinweis ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Der Vorhabenträger wird informiert.</p> <p>Kenntnisnahme, der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme, der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Die Obergeschosse wurden in der Vergangenheit bereits betriebsbezogen zum Wohnen oder als Büro genutzt, so dass in diesen Geschossen nicht mit altlastenrelevanten Vorkommen zu rechnen ist</p>

	<p><i>Aus planerischer Sicht weise ich darauf hin, dass der Anteil an Ferienwohnungen städtebaulich genauer begründet werden sollte. Ggfs. sollte der Anteil der Ferienwohnungen absolut festgehalten werden.</i></p> <p><i>Von den anderen Fachdiensten des Kreises Schleswig-Flensburg werden keine Hinweise gegeben.</i></p>	<p>Bei dem Sondergebiet handelt es sich um ein gemischt genutztes Baugebiet mit besonderer Gebietsausprägung. Im Erdgeschoss sind lediglich gewerbliche Nutzungen zulässig. Wohnen und Ferienwohnen ist nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Damit ist sichergestellt, dass ca. 40 % der Geschossfläche gewerblich genutzt wird. Durch weitere Festsetzung soll sichergestellt werden, dass im OG und DG nicht nur Ferienwohnnutzung entsteht. Aufgrund der Stellungnahme der Landesplanung vom 26.08.2021 wird die textliche Festsetzung wie folgt geändert: „In den Geschossen nach Satz 1 sind mindestens 25 % von der dort zulässigen Geschossfläche für Wohnungen nach Satz 1 Buchstabe c) zu verwenden.“ Ergänzend wird eine Regelung zur Ermittlung der Geschossfläche aufgenommen.</p> <p>Gerade im Zusammenspiel von Ausschluss von Wohnungen im EG wird sichergestellt, dass Ferienwohnen sich an diesem Standort nicht zur Hauptnutzung entwickeln kann.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
LLUR Technischer Umweltschutz 28.06.2021	<i>Aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken</i>	Kenntnisnahme
Wasserbeschaffungsverband Mehlby-Faulück 22.06.2021	<p><i>Einwände werden nicht erhoben.</i></p> <p><i>Hinweis: ein erheblicher Wasser-Mehrverbrauch kann zu Problemen führen.</i></p> <p><i>Eine Löschwasserversorgung kann aus dem Leitungsnetz nicht erfolgen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es handelt sich um geplante Nutzungsänderungen im Gebäudebestand. Es ist nicht erkennbar, dass dadurch der Wasserverbrauch erheblich gesteigert wird. Der Vorhabenträger wird informiert.</p>
Handwerkskammer 09.06.2021	<i>Keine Anregungen oder Bedenken</i>	Kenntnisnahme
IHK Flensburg 08.07.2021	<i>Keine Bedenken</i>	Kenntnisnahme
<b>2. Nachbargemeinden</b>		
Gemeinde Winne- mark, 05.07.2021	<i>Keine Anregungen oder Bedenken</i>	Kenntnisnahme

### 3. Landesplanung



	<p>1. Mit der Unteren Naturschutzbehörde ist die Lage im LSG zu klären. Im Regelfall ist eine Vereinbarkeit einer Bauflächendarstellung mit der Ausweisung eines LSG nicht vereinbar. Ggf. ist die Entlassung aus dem LSG zu beantragen.</p> <p>2. Die prozentuale Begrenzung der Ferienwohnungen in Relation zu den anderen Wohnungen ist nicht über § 9 BauGB gedeckt. Insbesondere kann kein Bezug auf eine Gesamtzahl genommen werden. Die Festsetzungen sind diesbezüglich zu überarbeiten</p>	<p>Zu 1.: Arnis liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nördliches Schleiufer“ (Verordnung vom 27.08.1964). Da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet, sind keine Verbote der Landschaftsschutzgebietsverordnung berührt. Die Untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen dieses Verfahrens beteiligt und sieht durch die Planung aufgrund der Lage im Innenbereich keine Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes.</p> <p>Zu 2.: Kenntnisnahme und Beachtung. Die textliche Festsetzung wird wie folgt geändert: „In den Geschossen nach Satz 1 sind mindestens 25 % von der dort zulässigen Geschossfläche für Wohnungen nach Satz 1 Buchstabe c) zu verwenden.“ Ergänzend wird eine Regelung zur Ermittlung der Geschossfläche aufgenommen.</p>
<p><b>4. Öffentlichkeit</b></p>		
<p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahme abgegeben.</p>		
<p><b>5. Sonstige planerische Aspekte / Verfahrensfragen</b></p>		
<p>Mit den aus vorstehender Abwägung der Stellungnahmen sich ergebenden Überarbeitungen wird der Planentwurf nach der öffentlichen Auslegung geändert. Nach § 4a Abs. 3 BauGB ist grundsätzlich erneut zu beteiligen. Hiervon soll in diesem Falle aus folgendem Grunde abgesehen werden:</p> <p>Durch die vorgenommenen Planänderungen sind offenkundig die Grundzüge der Planung nicht berührt. Betroffen von der Planänderung sind die Eigentümer der Liegenschaft. Diese haben per mail am 18.09.21 den Änderungen zugestimmt. Für benachbarte Grundstücke liegt keine andersartige oder gar erstmalige Betroffenheit in Folge der Planänderungen vor. Den Hinweisen und Bedenken der Einwender wird Rechnung getragen, so dass von deren Seite hierzu nichts Neues beizutragen bzw. zu erwarten wäre. Ein erneutes Beteiligungsverfahren wäre somit eine reine Förmlichkeit („Förmelei“), die für die Planänderungen i.S. der mit der Beteiligung verfolgten Zwecke erkennbar nichts erbringen würde (Die Beteiligung ist kein Verfahren, dass „um seiner selbst willen zu betreiben ist“; BVerwG 4 NB 2.87 v. 18.12.1987).</p>		

Bearbeitet: Camilla Grätsch, GR Zwo Planungsbüro, 20.09.2021