

Stadt Arnis

Bebauungsplan Nr. 3 "Ortskern der Stadt Arnis"

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Begründung

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / Veröffentlichung), Februar 2026



**PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION**
CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461 ▪ 254 81 FAX 0461 ▪ 263 48 INFO@GRZWO.DE

2 Planungsziel und Planungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist zum einen die zunehmende Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen bzw. Nutzung als Nebenwohnung für Freizeitwecke. Zudem wurden in den letzten Jahren im Plangebiet Neubauvorhaben bzw. Umbaumaßnahmen oder Umnutzungen beantragt, die ganz oder teilweise durch Ferienwohnungen genutzt werden sollen. Die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen und Nebenwohnungen sowie die zusätzliche Errichtung von Freizeitwohnungen dieser Art ist unter stadtplanerischen und wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten problematisch, weil hierdurch zunehmend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung bzw. für den regionalen Wohnungsmarkt verloren geht.

Zum anderen zielt die Stadt Arnis mit dieser Planung auf die Sicherung der historischen Stadtstruktur und der Ortsgestalt. Dies betrifft den historischen Stadtgrundriss mit straßenbegleitender Bebauung und langgezogenen in der Tiefe kaum bzw. nicht baulich genutzter Grundstücksflächen. Bereits mit der Erhaltungssatzung ist geregelt, dass unbebaute Freiflächen auch zukünftig von Bebauung freigehalten werden sollen. Ausnahmen stellen dabei lediglich die „gewerblichen Sondernutzungen“ wie Werften dar. Außerdem soll durch ortsgestalterische Festsetzungen ein gestalterischer Rahmen definiert und damit auch klare Vorgaben für bauliche Änderungen sowie Ersatz- oder Neubauten geschaffen werden.

In dem Geltungsbereich besteht kein Bebauungsplan. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist der Bereich derzeit als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewerten.

3 Planverfahren

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Mit § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Die mit der Planaufstellung vorgesehene Sicherung der Wohngebiete durch Regulierung des Freizeitwohnens sowie Sicherung der Stadtgestaltung durch Schaffung eines ortsgestalterischen Rahmens stellt eine Maßnahme der qualitativen Innenentwicklung dar. Das Plangebiet ist Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und bislang ausschließlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Planung löst keine weitergehende Flächeninanspruchnahme aus.

Durch die Planung werden erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine Natura-2000-Gebiete beeinträchtigt werden. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann und soll daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und somit von der Erstellung des Umweltberichts abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen

Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst.

Einfacher Bebauungsplan

Zur Verfolgung des Planungsziels sollen sich die Festsetzungen auf die Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie gestalterische Festsetzungen beschränken.

Der Bebauungsplan erfüllt somit nicht die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB und gilt somit als einfacher Bebauungsplan. Im Geltungsbereich dieses einfachen Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit aufgrund der Lage im Innenbereich im Übrigen nach § 34 BauGB (vgl. § 30 Abs. 3 BauGB).

Entwicklung der Planung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Arnis verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Aufgrund der einzigartigen Lage der Stadt an der Schlei und des historischen Stadtgrundrisses ist für die hier vorgesehene Überplanung von Teilen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von nur geringfügigen Auswirkungen auf das bestehende Siedlungsgefüge auszugehen.

Die Stadt sieht daher aus dieser Planung heraus kein Erfordernis, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, da es sich weitestgehend um eine bestandsbezogene Planung handelt.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 3 handelt es sich somit um einen selbstständigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB. Die städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplan ausreichend geordnet. Der selbstständige Bebauungsplan bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch den Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg.

Sicherung der Planung

Zur Sicherung der Planungsziele hat die Stadt Arnis mit Beschluss vom 13.06.2023 eine Veränderungssperre erlassen.

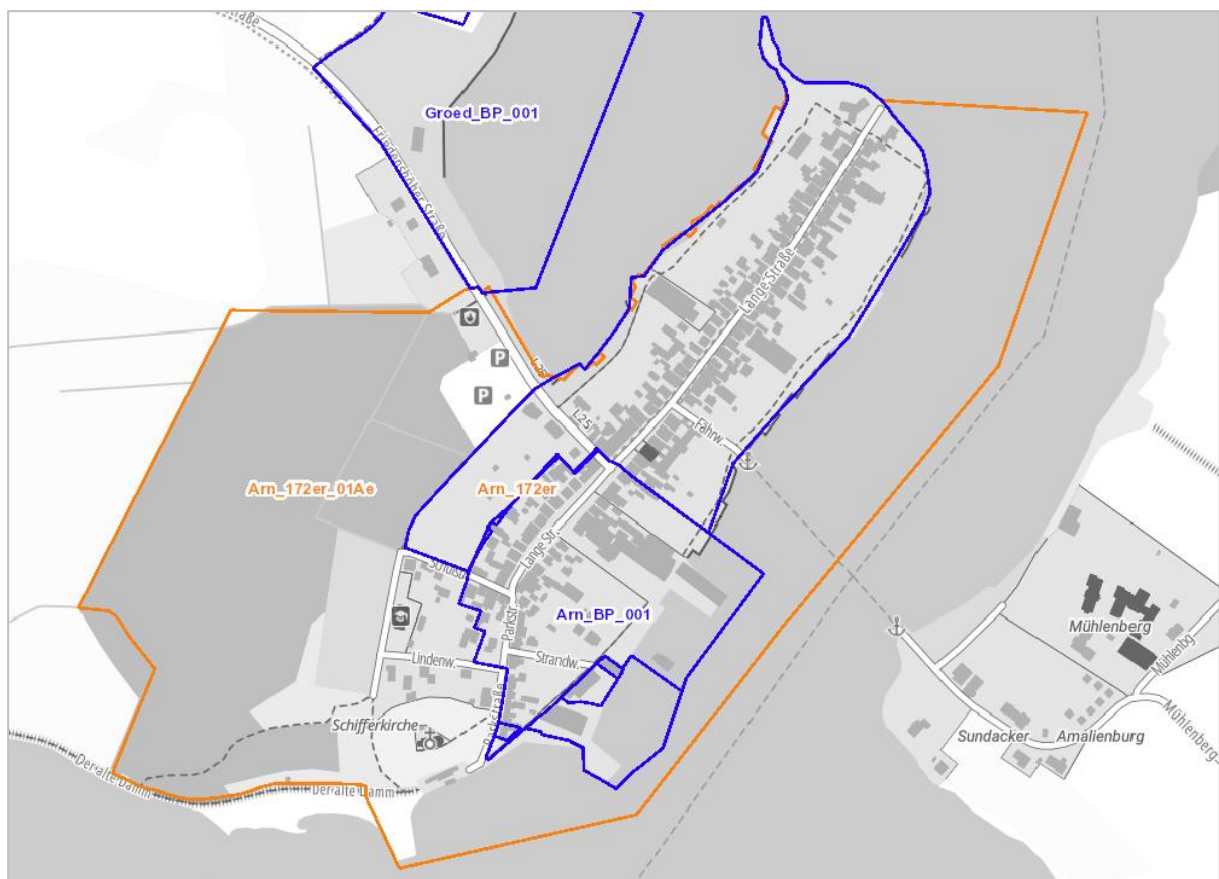
4 Planungen der Stadt Arnis

Die Stadt Arnis verfügt weder über einen Flächennutzungsplan noch über einen Landschaftsplan.

Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Werft“

Der westliche Teil des Stadtgebiets ist mit dem Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Werft“ überplant (2000). Zwischenzeitlich wurden 5 Planänderungen beschlossen. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 grenzt im Nordosten und Norden direkt an den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 3 „Ortskern Arnis“.

Abb. 2: Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Arnis



Quelle: DA Nord (Zugriff 08.04.2024)

Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB

Für das gesamte Stadtgebiet findet die Erhaltungssatzung (1. Änderung) Anwendung. Die Regelungen der Erhaltungssatzung finden somit auch für Baugenehmigungsverfahren Anwendung, die innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 3 liegen.

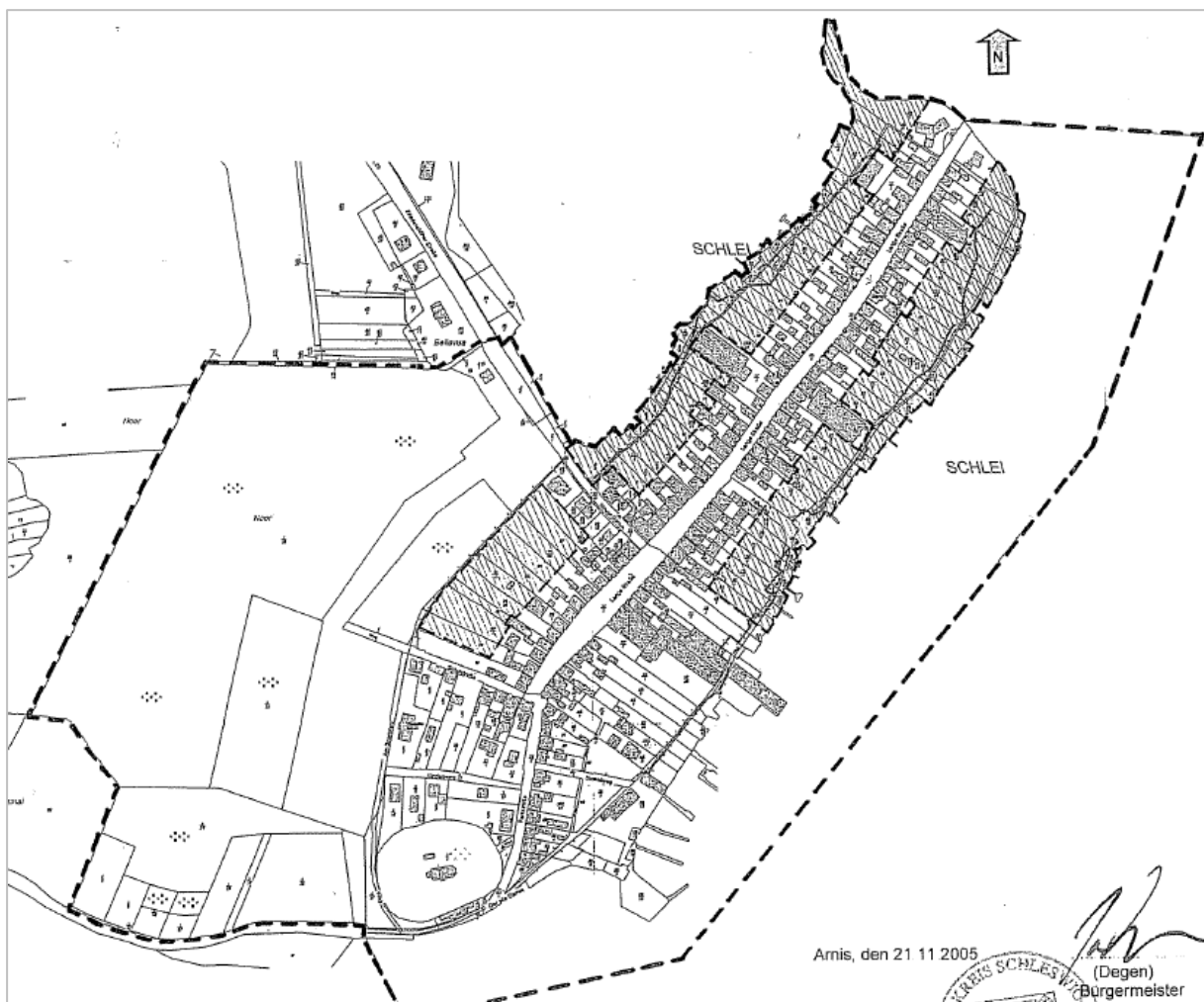
Nach § 2 der Satzung dient diese:

- der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§172 (1) Nr. 1 BauGB). Dazu wird die Tiefe in „zweiter Reihe“ auf dem jeweiligen Flurstück festgeschrieben und eine Neubebauung geordnet.
- Der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 (1) Nr. 2 BauGB)

Mit der Satzungsänderung 2005 wurden zudem Bauverbotszonen festgesetzt, d.h. es wurden die Freiflächen abgegrenzt, die auch zukünftig von einer Bebauung freizuhalten sind.

Somit unterliegen Rückbau, Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen und die Errichtung baulicher Anlagen dem Genehmigungsvorbehalt der Stadt.

Abb. 3: Erhaltungssatzung der Stadt Arnis – 1. Änderung (2005)



Baumschutzsatzung Stadt Arnis

Die „Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Arnis“ (1983) erstreckt sich auf den Baumbestand in der Langen Straße sowie auf die Ulme am Ortseingang.

Ortskernentwicklungskonzept¹ (2016)

Im Jahr 2016 hat die Stadt Arnis ein Ortskernentwicklungskonzept erarbeiten lassen. Wesentliche Erkenntnisse sind:

Thema Demographie/Wohnen:

- Einwohnerzahl nahezu stabil, leicht sinkend (rund 280 Einwohner/innen)
- Demographischer Wandel klar erkennbar
- Hoher Anteil an Haushalten mit Senioren

Thema Stadtplanung / Architektur:

- Stadtgrundriss Ortsbild fast noch in seiner ursprünglichen Gestalt erhalten (kleinteilige Struktur, giebelständige Häuser Lange Straße)
- Gebäude: mehr als die Hälfte der Gebäude stammen aus dem Baujahr vor 1919
- Nutzungen: starke Durchmischung Wohnen/ Freizeitwohnen und kleinteiliges Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel
- Zensus 2011: rund 16 % des Wohnungsbestandes wurde als Ferien-/Freizeitwohnung genutzt

Thema Tourismus:

- 47 Ferienwohnungen (144 Betten); davon amtl. Statistik 2014: 3 Betriebe / 70 Betten / 4.458 Übernachtungen

Allgemeine Erkenntnisse:

- Die Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen (EG/OG bzw. Vorderhaus/Hinterhaus) ist ortstypisch
- Zweitwohnsitze sind vorhanden und tragen zum Erhalt des Ortsbildes bei

Handlungsbedarf: „Ortsbild“

Erhalt ortbildprägender Bausubstanz und Gestaltung der Gebäude:

- Anwendung der Erhaltungssatzung und Erfordernis Aufstellung Gestaltungssatzung

Handlungsbedarf: „Wohnen“

Gesunde Mischung verschiedener Wohnformen: Koordinierung (Dauerwohnungen, Zweitwohnungen, Ferienwohnungen)

- „Einfacher B-Plan“ mit Regelungen zur Gewichtung/ Verteilung der „Wohnformen“

Bereits im Jahr 2016 wurde somit das Erfordernis erkannt, dass hinsichtlich der Sicherung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Dauer- und Freizeitwohnungen Handlungsbedarf besteht. Zudem wurde auch die Aufstellung einer Gestaltungssatzung zur Sicherung des Ortsbildes empfohlen.

¹ AC Planergruppe: Ortsentwicklungskonzept Arnis (Endbericht August 2016)

5 Übergeordnete Planungen

Nach dem Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021) ist die Stadt Arnis dem ländlichen Raum zuzurechnen. Der ländliche Raum soll als gleichwertiger und zukunftsfähiger Lebensraum gestärkt werden. Dazu gehört, dass in allen Teilen des Landes eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung erfolgt. Dies soll insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, z.B. Erhalt und Weiterentwicklung der Wohnungsbestände.

Arnis liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Die Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung werden in den Regionalplänen weiter konkretisiert. Die Schlei ist als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft sowie im östlichen Bereich als landesweit bedeutsame Biotopverbundachse dargestellt. Eine Konkretisierung erfolgt auf Ebene der Regionalplanung.

Die Stadt Arnis liegt im Naturpark Schlei.

Der Regionalplan für den Planungsraum I befindet sich derzeit in Aufstellung. Noch findet der Regionalplan für den Planungsraum V (2002) Anwendung. Danach liegt Arnis in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

6 Bestandsanalyse

Grundlage für die Festsetzungen ist die Bestandsaufnahme zum Plangebiet. Dafür ist sowohl die genehmigte Nutzung der Grundstücke als auch die im Gebiet faktisch gegebene Nutzungsstruktur aufgrund der ausgeübten Nutzungen und des Nutzungsumfangs zu analysieren.

Zudem wurden die Bebauungsstruktur und Ausprägungen einzelner Gestaltungselemente (z.B. Dächer, Fassaden, Einfriedungen) erhoben und bewertet.

Die Analyse des Plangebiets basiert auf dem automatisierten Liegenschaftskataster (ALK), der Auswertung der Luftbilder und Bauakten, der Meldedaten zu Erst- und Zweitwohnsitzen, der Gewerbeliste, Recherche zu Vermietungsportalen sowie einer Ortsbegehung.

6.1 Nutzungsstruktur

Aufgrund des hohen Anteils an historischer Bausubstanz liegen nicht für alle Gebäude Baugenehmigungen in den Bauakten vor. Die historische Nutzungsstruktur war durch Wohnnutzung und Einzelhandel/ Dienstleistungen entlang der Straße geprägt. Während in den rückwärtigen Bereichen Werkstätten, Pack- und Räucherhäuser untergebracht waren.

Heute ist der Gebäudebestand im Plangebiet in weiten Teilen durch Wohnnutzung geprägt. So weisen die vorliegenden Genehmigungen überwiegend Wohnnutzung aus. Dies bezieht sich sowohl auf straßenseitige Gebäude als auch auf Gebäude in zweiter Reihe. Auch bei gewerblichen Nutzungen auf dem Grundstück ist in der Regel eine Kombination mit Wohnnutzung gegeben.

Laut Meldedaten werden die Wohnungen von 11 Gebäuden im Geltungsbereich lediglich als Zweitwohnung genutzt. Für 13 Gebäude sind sowohl Zweit- als auch Erstwohnsitze gemeldet.

In dem Straßenabschnitt Lange Straße Nrn. 52 bis 67 findet sich eine besondere Anhäufung: von den 16 Grundstücken werden 8 ausschließlich als Zweitwohnsitz genutzt.

Für 10 Gebäude im Geltungsbereich ist weder ein Erst- noch ein Zweitwohnsitz gemeldet noch eine anderweitige Nutzung offensichtlich. Lediglich für ein Gebäude ist ein „echter“ Leerstand bekannt.

Für 3 Gebäude liegen Genehmigungen mit insgesamt 8 Ferienwohnungen vor. Die Bestandsaufnahme ergab für weitere 13 Gebäude ausgeübte Ferienwohnungsnutzung.

Von den rund 90 Wohngebäuden wird somit rund ein Drittel ausschließlich für Freizeitwohnen (Ferienwohnen, Zweitwohnsitze) genutzt. Bei einem weiteren Viertel des Gebäudebestandes im Geltungsbereich ist zudem in Teilen eine Freizeitnutzung gegeben.

Als weitere Nutzungen finden sich über das Gebiet verteilt Nutzungseinheiten für Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Handwerk.

Besonderheiten in den durch Wohnnutzung und ergänzendes kleinteiliges Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen geprägtem Gebiet stellen die großflächigen gewerblichen Nutzungen wie Werft und Bootslagerung (Lange Straße Nr. 24, Nr. 29/30, Nr. 69/70) dar. Die ersten Genehmigungen für diese wasserbezogenen Nutzungen stammen aus den 1960er/70er-Jahren.

6.2 Bebauungsstruktur, Stadtgestalt

Die Gründung der Stadt Arnis ist auf das Jahr 1667 zurückzuführen. Aus dieser Zeit stammt die bis heute erhaltene Stadtstruktur mit der mittig durch das Stadtgebiet verlaufenden Erschließungsstraße (Lange Straße), an der die langen (ca. 10 – 12 m breiten) bis an die Schlei heranreichenden Grundstücke gelegen sind.

Diese Struktur ist in den Plänen der preußischen Landesaufnahme klar erkennbar. Nur in Teilen sind in zweiter Reihe Gebäude dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs waren die rückwärtigen Bereiche zu den Zeitpunkten der Landesaufnahme (und damit bis in die 1950er Jahre hinein) weitestgehend von Bebauung frei gehalten. Im Wesentlichen ist diese Struktur mit einer dicht bebauten Zone entlang der Straße und rückwärtigen nahezu un bebauten Freiflächen erhalten.

„Ausreißer“ dieser historischen Bebauungsstruktur stellen die in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstandenen Werft- und Bootshallen dar. Dabei handelt es sich um weit in die Tiefe, teilweise bis an die Wasserlinie reichende Grundstücksnutzungen mit großformatigen Hallen. Bereits zuvor gab es baustrukturelle Besonderheiten für gewerbliche Nutzungen: z.B. Windmühle und Speicher, die jedoch nicht diese Bebauungsdichte erreichten.

Auch ist in den Karten der preußischen Landesaufnahme bereits die Wegeverbindung zu erkennen, die im rückwärtigen Bereich der Grundstücke in Wassernähe auch heute noch verläuft. Neben der Anbindung der rückwärtigen Grundstücksflächen, auf denen auch Stellplätze vorhanden sind, dient dieser heute vor allem als Spazierweg. Im Südwesten des Plangebiets zwischen Neuer Damm und Schulstraße verläuft der Weg am Rande der Noorwiesen.

Abb. 4: Stadtstruktur



Quelle: Preußische Landesaufnahme (1878 – 80



und 1953 – 56)



Quelle: DA Nord (Zugriff 22.01.2024)

6.3 Ortsgestalt

Die Bebauungsstruktur im Plangebiet zeichnet sich durch in einer Bauflucht entlang der Lange Straße errichtete Gebäude aus, die zumeist giebelständig ausgerichtet sind.

Die im 17. und 18. Jahrhundert errichteten Gebäude waren eingeschossige Fachwerkhäuser mit Satteldach, die in der Regel mit Utluchten versehen waren. Neben den Gebäuden blieb ein breiter Zugang zu Hof und Garten erhalten. Im 19. Jahrhundert kamen auf Feldsteinfundamenten aus Backstein gemauerte Häuser hinzu. Typisches Merkmal dieser Gebäude sind die reich verzierten Eingangstüren.

Nachfolgend wurden eingeschossige Backsteinhäuser mit Krüppelwalmdach und zweigeschossige traufständige Gebäude errichtet.

Abb. 5: Gebäudeansichten Lange Straße



Trotz der unterschiedlichen Gebäudealter sind grundlegende Merkmale der Gebäudestellung und Gebäudegestaltung gegeben. Dazu zählen:

Bauflucht	Straßenseitig Lange Straße
Parzellenstruktur	Geringe Breiten von 10 – 12 m, Brandgänge
Gebäudeausrichtung	Meist giebelständig, bei zweigeschossigen Gebäuden auch traufständig
Dächer	Geneigte Dächer: Satteldach, Krüppelwalmdach in den Farben rot bis rotbraun, dunkelgrau, anthrazit/schwarz
Fassaden	Mauerwerk in gelb oder rot sowie geschlammtes Mauerwerk, zum Teil verputzt Lochfassaden mit symmetrischer Anordnung von Fenstern (stehendes Format, gegliedert) und Türen
Einfriedung, rückwärtig	Höhe max. 1,30 m (über Gelände): lebende Hecke, (Feldstein-) Mauersockel mit Holzlatten, Stab- oder Gitterwerk

Besondere Bedeutung für die Ortsgestalt hat die Gestaltung der vom Straßenraum aus erleb-
baren Gebäude. Für den rückwärtigen Bereich ist die Gestaltung der Dachlandschaft sowie
der Einfriedungen entlang des Spazierweges von besonderer Bedeutung.

Abb. 6: Ansicht rückwärtige Bebauung – südöstlich Lange Straße



Abb. 7: Einfriedungen entlang des Spazierwegs



7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist auf die genehmigten und vorhandenen Nutzungen im Plan-
gebiet Rücksicht zu nehmen. Die gewachsene Nutzungsstruktur von Gewerbe und Wohnen
bedarf einer Untersuchung der Lärmverhältnisse. Dies betrifft insbesondere die Lärmentwick-
lung der Werftbetriebe bzw. der Bootslagerhalle mit Instandhaltungswerkstatt und die Auswir-
kungen auf die benachbarten Grundstücke.

Um dies zu untersuchen wurde für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung² durch-
geführt. Zu untersuchen ist der von den innerhalb des Plangebiets vorhandenen Werftbetrie-
ben ausgehende Lärm.

Untersucht wurde der Betrieb Lange Str. 30 (Bootswerft Matthias Paulsen) sowie der Betrieb
Lange Str. 70 (M & P Jachtwerft).

Im Ergebnis ist durch den Betrieb Lange Str. 30 mit keiner Schallausbreitung zu rechnen, die
zu einer Überschreitung der für Allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden Immissionsricht-
werte (55 dB(A) tags (6 bis 22 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22 bis 6 Uhr)) an den nächstgelege-
nen Immissionsorten kommt.

² T+H Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 in
Arnis (24.06.2025)

Anders ist die Situation rund um den Betrieb Lange Str. 70 zu beurteilen. Im Rahmen der Genehmigung der Instandsetzungswerkstatt wurde aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur mit unmittelbarer Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe von einer Gemengelage ausgegangen und dementsprechend ein Immissionsrichtwert für die Tageszeit angesetzt, der nach TA Lärm dem eines Mischgebiets entspricht. Für die Nachtzeit wurde jedoch der höhere Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets berücksichtigt. Dementsprechend erging die Genehmigung mit u.a. folgender Auflage: *Die Nutzung der Halle und des Außengeländes hat so zu erfolgen, dass der Beurteilungspegel 0,5 m vor dem geöffneten Fenster von betriebsfremden schutzbedürftigen Räumen die Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschreitet. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die vorgenannten Immissionsrichtwerte tags um bis zu 30 dB und nachts um bis zu 20 dB überschreiten.*

Dies wurde bei der Beurteilung des Gewerbelärms berücksichtigt. Danach kann es an den benachbarten Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen rund um den Betrieb Lange Str. 70 zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) am Tage kommen. Der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) wird eingehalten.

Mit der Änderung des BauGB vom 30.10.2025 erfolgte die Anpassung von § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa). Damit ist es nunmehr möglich, dass in begründeten Fällen die Festsetzung bestimmter Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen erfolgen kann, die von den Vorgaben der TA Lärm abweichen. Entwickelt wurde die Regelung, um auch eine Überplanung von bestehenden Gemengelagen zu ermöglichen. Damit hat die planende Gemeinde die Option, das höchstzulässige Schallschutzniveau situationsbedingt und rechtsverbindlich festzusetzen.

Die Grundstücke rund um die Werft sind aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung mit vereinzelt Büro- bzw. Dienstleistungsnutzung als Allgemeines Wohngebiet zu bewerten. Die Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung ist ein wesentliches Ziel der Gemeinde, so dass die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets dem Planungsziel der Gemeinde entspricht. In diesem Fall handelt es sich um eine gewachsene Gemengelage, in der das Miteinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bereits seit langem ausgeübt wird.

Unter Berücksichtigung der gewachsenen Nutzungsstruktur und der daraus resultierenden Gemengelage und zur Sicherung des bestehenden Gewerbebetriebs macht die Stadt Arnis von den veränderten Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa) Gebrauch. Demzufolge sollen in dem Teilgebiet WA3 abweichend von den Vorgaben der TA Lärm von Beurteilungspegel für Allgemeine Wohngebiete Immissionsrichtwerte von bis zu 60 dB(A) tags zulässig sein.

Bei der Beurteilung einzelner kurzzeitiger Geräuschspitzen sind wie bisher die Vorgaben der Ta Lärm heranzuziehen.

Damit wird auch zukünftig die Entwicklung und Ausübung von Nutzungen unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

8 Planinhalte – Festsetzungen

Voraussetzung für ein lebendiges Quartier ist der Erhalt der Vielfalt und das verträgliche Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen. Daher ist es wichtig, dass das Dauerwohnen gestärkt und das Freizeitwohnen in Form von Ferienwohnungen sowie Zweitwohnungen reguliert werden. Auch in Zukunft soll Wohnen und Arbeiten unter einem Dach bzw. Vor Ort möglich sein und die wohnortnahe Versorgung gestärkt sowie die Ansiedlung wohnverträglicher kleingewerblicher Nutzungen oder Versorgungseinrichtungen ermöglicht werden. Auch die vorhandenen raumgreifenden gewerblichen Nutzungen sollen gesichert und in einem verträglichen Rahmen Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet werden.

Neben der Bewahrung und Entwicklung der Nutzungsstruktur kommt der Erhaltung und Stärkung der räumlichen Identität des Ortszentrums besondere Bedeutung zu. Wichtig ist die Bewahrung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur und ihre Ausformung mit ortstypischen, ortsbildgerechten Gestaltungselementen. Dazu gehört auch der Erhalt der historisch gewachsenen Zonierung von bebauten Bereichen und rückwärtigen Freiflächen.

Entsprechend den planerischen Zielsetzungen und auf Grundlage des aktuellen Planungs- und Kenntnisstandes sieht der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung vor:

Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Die vorhandenen Grundstücke werden entsprechend der vorhandenen baulichen Art der Nutzung gegliedert und als Allgemeine Wohngebiete (WA) und sonstige Sondergebiete „Werft“ / „Bootslager/Steganlage“ sowie als private Grünflächen „Gartenland“ / „Wiese“ festgesetzt.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur werden die bebauten Bereiche innerhalb des Plangebiets überwiegend als **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO** festgesetzt. Dort sind Wohngebäude und andere nach der Zweckbestimmung wohnverträgliche Nutzungen zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4- 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil der Satzung, da sie den städtebaulichen Zielen der Ortsentwicklung in diesem Bereich zuwiderlaufen. Auch Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sollen aufgrund der gegebenen städtebaulichen Struktur nicht zulässig sein.

Nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 können Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Damit wird im Einzelfall zu prüfen sein, ob das jeweilige Vorhaben sich nach Art und Umfang tatsächlich in den Gebietscharakter des Wohngebietes einfügt.

Grundsätzlich können Ferienwohnungen nach § 4 Abs. 3 Nr.1 und 2 i.V.m. § 13a BauNVO ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden. Die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen und in Nebenwohnungen und auch deren weitere Errichtung ist unter ortsplanerischen sowie wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten problematisch, weil hierdurch zunehmend Wohnraum dem regionalen Wohnungsmarkt für Dauerwohnen entzogen wird. Zudem wird das Entstehen von Nachbarschaftsnetzwerken behindert und damit ein wesentliches Element der örtlichen Gemeinschaft geschwächt. Mit der Verdrängung von

Wohnbevölkerung sind gerade in kleinen Gemeinden nicht unerhebliche negative Auswirkungen auf die Auslastung der Infrastruktur sowie der Besetzung von Ehrenämtern wie Freiwillige Feuerwehr, Gemeindevertretung verbunden.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Tourismus für die Wirtschaftsstruktur von Arnis eine nicht unbedeutende Rolle spielt. So wurden in dem einstigen Fischer- und Schifferort bereits Anfang des 20. Jahrhunderts Gästebetten angeboten. Dabei handelte es sich in der Regel um „eigentümergeleitete Übernachtungsangebote“ in den Wohngebäuden oder um kleine Pensionen. Dementsprechend soll auch weiterhin eine Nutzungsmischung von Wohnen und Freizeitwohnen zulässig sein, wobei jedoch dem Dauerwohnen ein stärkeres Gewicht beigemessen wird.

Im Teilgebiet WA 1 handelt es sich ausschließlich um Neubauten, die seit den 1980er Jahren entstanden sind und als Wohngebäude genehmigt wurden. Diese werden ausschließlich als Dauerwohnsitz oder Zweitwohnsitz genutzt. Dementsprechend soll in diesem Teil zur Stärkung der Wohnnutzung die Zulässigkeit von Ferienwohnen ausgeschlossen werden.

In den Teilgebieten WA 2 - WA 9 soll das Ferienwohnen entsprechend der vorhandenen Nutzungsmischung als Nutzung untergeordneter Bedeutung zulässig sein. Dabei soll das Ferienwohnen im Verhältnis der Wohnfläche, die für das Dauerwohnen zur Verfügung steht, untergeordnet sein. Zudem soll die touristische Nutzungsintensität im Quartier gesteuert werden, in dem die Anzahl der zulässigen Ferienwohnungen auch ins Verhältnis zu der Gesamtgrundstücksgröße gesetzt wird. Dies bedeutet, dass für jedes Grundstück mindestens eine Ferienwohnung zugelassen werden kann, aber auch bei den großen Grundstücken mit ca. 1.000 – 1.300 m² maximal 2 Ferienwohnungen pro Grundstück zulässig sind.

Auch bisher unterlag die Nutzungsänderung von einer Wohnung in eine Ferienwohnung bereits dem Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungssatzung der Stadt Arnis. Ein genereller Genehmigungsanspruch war somit nicht gegeben.

Darüber hinaus soll künftig auch die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung (Zweitwohnsitz) beschränkt werden, um der zunehmenden „Zweckentfremdung“ von Dauerwohnraum entgegen zu wirken. Da Nebenwohnungen die überwiegende Zeit des Jahres leer stehen, hat diese Art der Nutzung erhebliche Auswirkungen auf den Charakter eines Quartiers. In Teilen des Straßenzugs Lange Straße droht die Entwicklung einer „Rollladensiedlung“, in der – insbesondere in den Wintermonaten - viele Wohnungen leer stehen. Eine tragfähige Mischung von Dauerwohnen und Freizeitwohnen wäre bei einer weiteren Zunahme von Zweitwohnungen auf Dauer gefährdet.

Mit der Festsetzung, dass „Wohngebäude für Dauerwohnen“ zulässig sind, wird klargestellt, dass die Wohnungen Lebensmittelpunkt des jeweiligen Nutzers sind und somit Hauptwohnung bzw. Erstwohnsitz der jeweiligen Person. Aus den genannten städtebaulichen Gründen erfolgt die Beschränkung von Nebenwohnungen gemäß § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO. Die bauplanungsrechtliche Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebenwohnung im Sinne von § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird hier als eindeutig definierte und abgrenzbare Unterart von Wohnnutzung verstanden. Auf dieser Grundlage erfolgt die Beschränkung der Zulässigkeit auf das Dauerwohnen und damit der Ausschluss von Nebenwohnungen.

Zum Zeitpunkt des Bebauungsplanes vorliegende Genehmigungen, die nicht nach Dauerwohnen im Sinne einer Hauptwohnung und einer Nebenwohnung/ Zweitwohnung unterscheiden, bleiben davon unberührt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich drei Betriebe, die eine Sondernutzung innerhalb des Wohngebiets darstellen. Zur Sicherung der jeweiligen Betriebsstandorte werden **Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO** festgesetzt. Für die Werften erfolgt die Festsetzung „Sondergebiet Werft“ und für die separate Bootslagerfläche mit angrenzendem Steg „Sondergebiet Bootslager/Steganlage“.

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet erfolgt aufgrund der planerischen Einschätzung, dass ein wesentlicher Unterschied zu den Nutzungskatalogen der Gebietstypen §§ 2 bis 9 BauNVO dadurch gegeben ist, dass zur Sicherung der Betriebe an ihren angestammten Standorten ein spezieller Festsetzungsgehalt gewollt und auch städtebaulich, planerisch erforderlich ist. Die städtebaulichen „Ausreißer“ mit hoher baulicher Ausnutzung haben sich aufgrund der besonderen Nutzungsanforderungen mit Wasserzugang an diesem Standort entwickelt und sind aufgrund dieser Besonderheit akzeptiert. Dies gilt jedoch nicht automatisch für andere Nutzungen unter Beibehaltung des Bauvolumens. Zur Beibehaltung der Steuerungswirkung wird in diesem Fall auf die Ausweisung des Sonstigen Sondergebiets mit auf den jeweiligen Einzelfall zugeschnittenen Nutzungskatalogen zurückgegriffen. Mit Gebietskategorie Mischgebiet oder Gewerbegebiet bestehen nicht ausreichende Festsetzungsmöglichkeiten, um Werftstandorten entsprechende Nutzungsformen festzusetzen bzw. hinreichend klarstellen zu können. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes erfolgt wie bereits im B-Plan Nr. 1 „SO Werft“ der Stadt Arnis die Festsetzung entsprechend der genehmigten Nutzung der großflächigen Gewerbestandorte. Nur so ist sichergestellt, dass bei Aufgabe oder Änderung der Nutzung vorhabenbezogen und in Abstimmung mit der Gemeinde die Anpassung des Baurechts erfolgt.

In den Textlichen Festsetzungen 1.2 und 1.3 sind mit dem Katalog die innerhalb der Sonstigen Sondergebiete Werft und Bootslager/Steganlage die zulässigen Nutzungen geregelt. Die Festsetzungen sind bestandsorientiert. Im Bereich des Sonstigen Sondergebiets Bootslager/Steganlage zeichnen sich Veränderungen ab. So ist der Abriss der vorhandenen Halle. Dementsprechend wird dieser Bereich weitestgehend in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen.

Im Bereich der Sonstigen Sondergebiete wird die in der ALK gegebene Wegeführung (Spazierweg) in die Sondergebietsfestsetzung einbezogen, da diese offen über das jeweilige Betriebsgelände verläuft. Zur Sicherung wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Dagegen wird der Wegeverlauf im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets von den Festsetzungen ausgenommen, da hier der Verlauf durch Material und Einfriedung klar definiert ist.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen geregelt. Entlang der Lange Straße wird eine Baulinie festgesetzt, um die historisch gewachsene Bauflucht und damit ein wesentliches Element der Stadtstruktur dauerhaft zu erhalten. Ansonsten erfolgt die Definition der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen.

Der Verlauf der rückwärtigen Baugrenze orientiert sich an der gegebenen Struktur der Bebauung in zweiter Reihe bzw. rückwärtiger Gebäude und dient damit auch der Freihaltung der rückwärtigen Freiflächen. Im Bereich der Werften wird die Baugrenze bestandsbezogen über das sonst stadtstrukturell übliche Maß festgesetzt.

Bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen sind zudem die Baumöglichkeiten gemäß Erhaltungssatzung zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Bauverbotszone sind die rückwärtigen Bereiche regelmäßig von einer Überbauung freizuhalten.

Die sich abzeichnenden Veränderungen im Bereich des Sonstigen Sondergebiets „Bootslager/Steganlage“ werden durch die Festsetzung eines abgerückten Baufensters im Sondergebiet und die Beschränkung des Hauptbaufensters auf das Allgemeine Wohngebiet berücksichtigt.

Im Übrigen sind die vorhandenen Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete, bauliche Nebenanlagen, die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig sind.

Abweichende Bauweise

Typisch für die Stadtgestalt sind die schmalen Grundstücksbreiten mit historischen Brandgängen zwischen den Gebäuden, so dass die Regelgrenzabstände nach Landesbauordnung regelmäßig nicht eingehalten werden. Da die historische Struktur auch in Zukunft bei Ergänzungsbauten erhalten werden soll, soll auch zukünftig eine abweichende Bauweise zulässig sein, die gegenüber der LBO abweichende Abstandsregelungen zulässt.

Grünordnung

Wesentliches Element des Ortsbildes sind die rückwärtigen unbebauten Grundstücksflächen zwischen Bebauung und Wanderweg, die in weiten Teilen noch als Gartenland genutzt werden. Zugleich sind die rückwärtigen Grünflächen als Übergang zwischen Bebauung und Schlei auch von landschaftsplanerischer Bedeutung. Soweit die Flächen noch nicht einer baulichen Nutzung zugeführt wurden, werden die direkt an die Bebauung angrenzenden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ und die zwischen Wanderweg und Schlei liegenden Grünflächen, die zumeist einen naturnahen Charakter aufweisen, mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzt.

Innerhalb der Privaten Grünflächen – Gartenland – sollen für die Gartennutzung erforderlichen baulichen Anlagen (Gartengeräteschuppen, Gewächshaus) in geringer Größe zulässig sein.

Der Wanderweg entlang der Noorwiesen ist gegenüber den anschließenden privaten Gärten durchgehend durch Hecken abgegrenzt. Um diese Art der naturnahen Einfriedung auf den Privatgrundstücken dauerhaft zu erhalten, wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Bei Bedarf kann auf der grundstückszugewandten Seite zusätzlich eine technische Einfriedung (Zaun)

errichtet werden. Diese soll jedoch optisch nicht dominieren und daher nicht über die Strauchpflanzung hinausragen. Auch zukünftig sollen die bereits vorhandenen gartenseitigen Zugänge zum Noorweg zulässig sein.

Hochwasserschutz

Ein großer Teil des Plangebiets liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets (vgl. Kap. 10).

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB werden innerhalb des Hochwasserrisikogebietes Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden festgesetzt.

Es sind Festsetzungen zu Mindesthöhen der Oberkante Fertigfußboden festgesetzt. Die Höhen sind von dem geltenden Referenzwasserstand von + 2,60 m NHN abgeleitet. Ausnahmen von den festgesetzten Fußbodenhöhen können dann zugelassen werden, wenn andere Sicherungsmaßnahmen oder Schutzvorkehrungen für einen ausreichenden Hochwasserschutz zu den festgesetzten Mindesthöhen nachgewiesen werden. 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 wassergefährdenden Stoffen. Rückstaeinrichtungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb bei Bauwerken, Lagerbehältern.

Die Festsetzungen zum Hochwasserschutz gelten für Neu- und Ersatzbauten sowie wesentliche Änderungen (Bau- und Nutzungsrecht).

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBO-SH

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften verfolgt die Stadt Arnis das Ziel, ihr baukulturelles Erbe zu bewahren und behutsam weiter zu entwickeln. Daher sollen typische Merkmale erhalten und im Einklang mit den heutigen Anforderungen an das Bauen weiterentwickelt werden.

Die überwiegend kleinteilige Parzellierung der Grundstücke ist ein wesentliches städtebauliches Element, das bewahrt bzw. bei Neubebauung wieder aufgenommen werden soll. Sollten in Zukunft größere Gebäude entstehen, die z.B. auf zusammengelegten Grundstückspartellen errichtet werden, so sind diese gestalterisch so zu gliedern, dass sie optisch der kleinteiligen Parzellierung entsprechen.

Prägend für die Stadtgestalt ist insbesondere die Gebäudestellung und Gestaltung der direkt entlang der Straße vorhandenen Gebäude. Für die Prägung der rückwärtigen Ansicht, die weit in den Landschaftsraum wirkt, spielt insbesondere die Dachlandschaft eine große Rolle. Daher sollen die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer wie Dachform, -neigung und -farbe auch für die rückwärtig gelegenen Gebäude in Anlehnung an den Bestand festgesetzt werden. Die Dachpfannen dürfen nicht so glasiert oder lackiert sein, dass sie glänzen, um eine unzumutbare Fernwirkung der Dächer zu vermeiden.

Anlagen für Solartechnik sollen grundsätzlich zulässig sein. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Stadtbild ist durch die Anlagen die jeweilige Dachneigung einzuhalten und

ist das Übertreten der Dachfläche unzulässig. Besonderer Wert wird auf den Erhalt der vom Straßenraum erlebbaren Stadtgestalt gelegt, daher sollen die Anlagen von Solartechnik vom Straßenraum aus möglichst nicht sichtbar sein, bzw. zurückliegend und untergeordnet erscheinen.

Um die Gestaltung entlang des Straßenraums möglichst wenig zu beeinträchtigen, sind Dach-
einschnitte (Dachterrassen, Dachloggien, Dachbalkone) auf der der Straße zugewandten Gebäudeseite unzulässig. Auch soll die Dachlandschaft entlang des Straßenraums nicht durch überdimensionierte Dachaufbauten wie Gauben oder Zwerchgiebel gestört werden.

Mit den Festsetzungen zur Fassadengliederung soll das ortstypische und gleichmäßige Bild der Gebäudeansichten gesichert werden. Die Festsetzungen zu Fassadenmaterial und -farbe orientiert sich am Bestand: Ziegelmauerwerk oder geschlämmtes Mauerwerk sowie ungemusterter Putz.

Abb. 8: Fassadengliederung

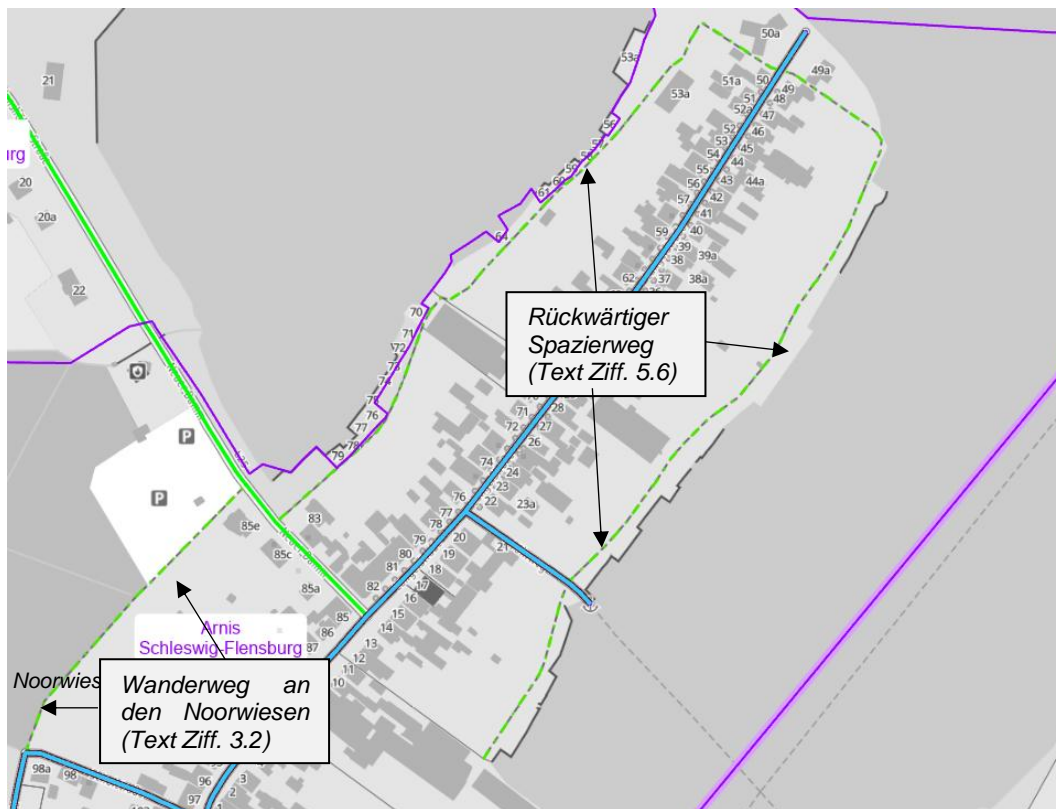


Abb. 9: Motivverzierung



Die Trennung der privaten Gartenflächen gegenüber dem Spazierweg erfolgt im rückwärtigen Bereich durch Einfriedungen, die eine Höhe von maximal 1,30 m aufweisen. Die Festsetzungen zur zulässigen Höhe und Material erfolgt bestandsbezogen.

Abb. 10: Wegebezeichnung und zugehörige Festsetzung



Quelle: danord.gdi-sh.de

9 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Die Lange Straße ist in weiten Teilen durch historische Gebäude geprägt. Acht Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs sind als Denkmal in der Liste der Kulturdenkmale Kreis Schleswig-Flensburg³ eingetragen:

- Lange Straße 17: Wohnhaus (sog. Klinckenhuis / Rathaus Stadt Arnis)
- Lange Straße 47: Wohnhaus
- Lange Straße 54: Wohnhaus
- Lange Straße 74: Wohnhaus
- Lange Straße 75: Wohnhaus, Haustür
- Lange Straße 80: Wohnhaus und ehem. Packhaus
- Neuer Damm 84, ehem. Fährhaus

Die eingetragenen Baudenkmale sind nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Zusätzlich ist ein Gründendenkmal gelistet: Lange Straße Doppeleiche und Gedenkstein.

Weite Teile der rückwärtigen, un bebauten Grundstücksflächen liegen innerhalb eines archäologischen Interessensgebiets. Das ALSH⁴ weist daraufhin, dass das archäologische Interessengebiet zur Orientierung dient, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen ist. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Darüber wird auf § 15 DSchG verwiesen.

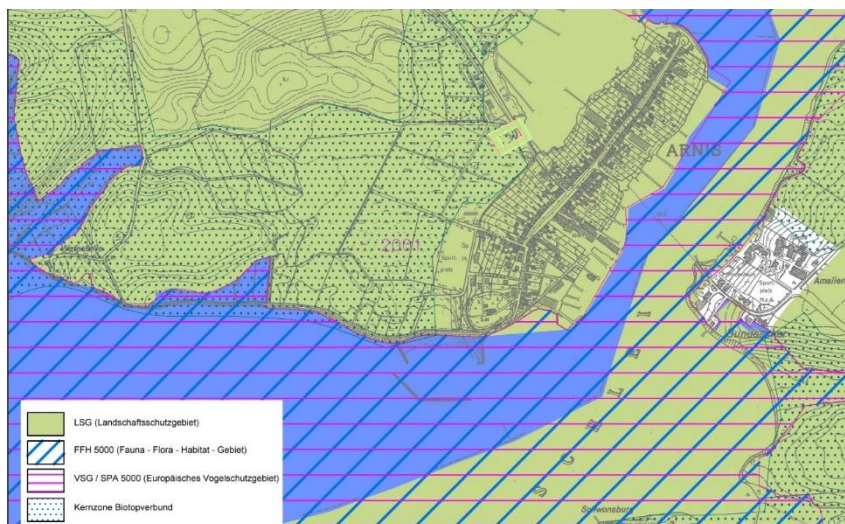
³ Liste der Kulturdenkmale Kreis Schleswig-Flensburg (Stand: 27.10.2025)

⁴ Stellungnahme des ALSH vom 06.06.2024

Natura 2000

Die Schlei ist als FFH-Gebiet⁵ sowie als europäisches Vogelschutzgebiet⁶ eingestuft. Die Grenzen der Schutzgebiete liegen östlich der Halbinsel Arnis und grenzen damit unmittelbare an das Plangebiet. Da mit diesem Bebauungsplan keine Nutzungsänderung vorgesehen ist, die zu einer Intensivierung oder Ausgreifen in bisher nicht genutzte Bereiche gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht führt, ist nicht zu erkennen, dass Beeinträchtigungen für das EU-Vogelschutzgebiet und das FFH-Gebiet und deren Erhaltungsziele zu erwarten sind.

Abb. 12: Schutzgebiete



Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt in weiten Teilen innerhalb des Hochwasserrisikogebiets (vgl. Kap. 10). Die Grenze des Hochwasserrisikogebiets wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

10 Hochwasserschutz – Hochwasserrisiko

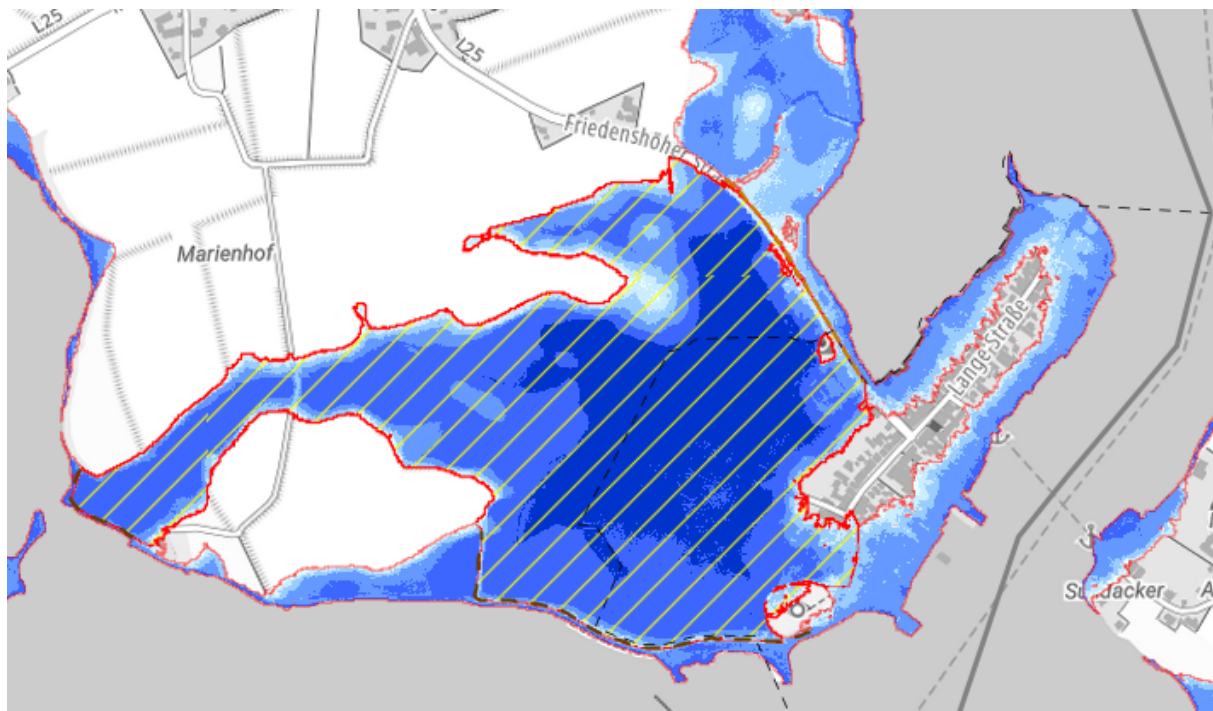
Zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ (HWRL Hochwasserrichtlinie) wurden die Gebiete bestimmt, bei denen davon auszugehen ist, dass ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko besteht oder für wahrscheinlich gehalten werden kann.

Die an die Schlei angrenzenden Bereiche liegen im Hochwasserrisikogebiet. Der Referenzwasserstand für den Geltungsbereich beträgt + 2,60 m NHN (HW 200).

⁵ FFH-Gebiet 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“

⁶ Europäisches Vogelschutzgebiet 1423-491 „Schlei“

Abb. 13: Hochwassergefahrenkarte HW200



Quelle: <https://umweltanwendungen.schleswig-holstein.de> (Zugriff am 08.04.2024)

Das Plangebiet befindet sich im Hochwasserrisikogebiet. Nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG dürfen bauliche Anlagen in den Risikogebieten nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Das Baufeld befindet sich gemäß aktuell geltenden, amtlichen Karten teilweise innerhalb eines solchen Hochwasserrisikogebiets und unterliegt daher dem Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG.

Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz). Mit diesem Bebauungsplan wird ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil überplant. Es wird somit nicht erstmals Baurecht begründet.

Zur Minderung der Hochwassergefahren werden je nach Nutzung der baulichen Anlagen folgende 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 (+ 3,10 m NHN)
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes (+ 2,60 m NHN)
- Sonstige Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter Wohn-

nutzung oder gewerbliche Nutzung fallen auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,50 m (+ 3,10 m NHN)

- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,50 m (+ 3,10 m NHN)

Mit der Festsetzung Nr. 4 wird sichergestellt, dass Maßnahmen zur Sicherung gegenüber Hochwassergefahren getroffen werden. Dies kann jedoch beim Umbau von Bestandsgebäuden zu Nutzungsproblemen führen, so dass Ausnahmen vorgesehen sind. Für die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen innerhalb des Hochwasserrisikogebietes ist die Genehmigung nach § 82 LWG erforderlich. Damit wären auch die Festsetzungen zur Minderung der Hochwassergefahren zu berücksichtigen.

11 Umwelt

Da der Bebauungsplan nach § 13 a Abs. 1 S.2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, wird entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei der Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Es erfolgt keine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung. Der Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB. Somit erfolgt keine Erhöhung der nach der bisher geltenden Rechtslage zulässigen Grundfläche. Demzufolge sind keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe in Schutzgüter zu gewärtigen.

Es ist insgesamt nicht zu erkennen, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes maßgebliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

12 Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Das Erfordernis ergänzender Erschließungsmaßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln wären, ist nach heutigem Kenntnisstand nicht gegeben.

13 Flächenbilanz

(Die Größen der festgesetzten Flächen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Nutzung	Fläche [m ²]
Allgemeines Wohngebiet	38.203
WA 1	2.067
WA 2	5.884
WA 3	2.236
WA 4	8.346
WA 5	1.171
WA 6	670
WA 7	13.494
WA 8	3.689
WA 9	646
Sonstiges Sondergebiet Werft	3.525
Sonstiges Sondergebiet Bootslager/Steganlage	907
Private Grünfläche	36.969
Gartenland	28.640
Wiese	8.329
Geltungsbereich	89.098

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Stadt Arnis am

.....
(Bürgermeister)