

## Stadt Brunsbüttel

Bebauungsplan Nr. 73 A  
"Sondergebiet Restaurant / Café mit Pension"

für das Gebiet "Kooogstraße 108, nördlich der Bundespolizei und westlich des Schleusenmuseums"

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, beschlossen am 25.11.2020  
Projekt-Nr.: 19025

## Begründung

### Auftraggeber

Stadt Brunsbüttel  
Fachbereich 3 Bauamt  
Albert-Schweitzer-Straße 9  
25541 Brunsbüttel

### Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp  
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02  
mail@planungsbuero-philipp.de

## Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und -ziele	1
1.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	3
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, sonstige Planungen	4
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
3.4	Örtliche Bauvorschriften	6
3.5	Grünordnung	7
3.5.1	Artenschutz	7
3.5.2	Vermeidung, Minimierung, Ausgleich	10
3.6	Immissionen	11
3.7	Störfallbetriebe	13
3.8	Denkmalschutz	13
3.9	Sanierungsgebiet	14
4.	Verkehrerschließung	14
5.	Technische Infrastruktur	14
5.1	Versorgung	15
5.2	Entsorgung	15
5.3	Kampfmittel	15
6.	Eigentumsverhältnisse, Bodenordnende Maßnahmen	16
7.	Kosten	16
8.	Flächenbilanzierung	16
9.	Anlagen	17
9.1	Fachbeitrag Artenschutz	
9.2	Schalltechnische Prognose	

Anhang: 11. Änderung des F-Plans

# Stadt Brunsbüttel

## Bebauungsplan Nr. 73 A

### "Sondergebiet Restaurant / Café mit Pension"

für das Gebiet "Koogstraße 108, nördlich der Bundespolizei und westlich des Schleusenmuseums"

## Begründung

### 1. Lage, Planungsanlass und -ziele

#### 1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 A umfasst das Grundstück Koogstraße 108 (Flurstück 655 der Flur 114, Gemarkung Brunsbüttel) mit einer denkmalgeschützten Stadtvilla (Dienstwohngebäude für den Kanalbauinspektor von 1898).

Das Grundstück liegt im Zentrum der Stadt Brunsbüttel am östlichen Abschnitt der Koogstraße sowie direkt westlich des Kanalmuseums ATRIUM. Das südlich angrenzende Flurstück 656 wurde in jüngster Zeit für den Neubau der Bundespolizei abgeteilt. Das neue Gebäude wurde im Februar 2018 von der Bundespolizei bezogen.

Westlich des B.-Plan-Geltungsbereiches liegt die geschlossene Bebauung der Koogstraße. Die Koogstraße ist die Haupteinkaufsstraße und zentrale Achse der Stadt Brunsbüttel, an der auch das Rathaus und andere zentrale Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen liegen.

Etwa 100 m östlich des Plangebietes befinden sich das Ufer des Nord-Ostsee-Kanals sowie die Kanalschleusen mit ihrer Aussichtsplattform, welche zahlreiche Besucher anziehen und ein wichtiges Ausflugsziel in der Region darstellen.

#### 1.2 Planungsanlass und -ziele

Gemäß Integriertem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Brunsbüttel (ISEK Brunsbüttel 2011) ist im Schleusenumfeld u. a. die Verbesserung der touristischen Infrastruktur, die Schaffung eines regionalen und zeitgenössischen gastronomischen Angeboten, eine stärkere Vernetzung und die sukzessive Ergänzung von Angeboten vorgesehen (vgl. ebendort, Seite 85).

Gemäß der ‚Vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept ‚Beamtenviertel‘ in Brunsbüttel‘ (complan Kommunalberatung, Stand

17.07.2017) ist konkret für die ‚WSA‘-Villa ein Umbau zur denkmalgerechten und barrierefreien Modernisierung und Instandsetzung vorgesehen. Die Stadt beabsichtigt hier die Wiederbelebung stadtbildprägender historischer Gebäude als Anziehungspunkt für Besucher (vgl. ebendort, Seite 100).

Die Stadt Brunsbüttel beabsichtigt vor diesem Hintergrund im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 A einen Gastronomie- und Pensionsbetrieb mit Außengastronomie planungsrechtlich zu ermöglichen.

Es ist vorgesehen, die seit einigen Jahren nach Brand leerstehende denkmalgeschützte Villa umfassend zu sanieren und in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden Umbaumaßnahmen vorzunehmen. In der denkmalgeschützten Villa sollen Räume für Gastronomie sowie Pensionszimmer untergebracht werden.

Die Räume im Erdgeschoss sollen zukünftig als Restaurant- und Cafébetrieb genutzt werden sowie für Festlichkeiten oder Tagungen zur Verfügung stehen. Im Obergeschoss sind vier Gästezimmer geplant. Im Dachgeschoss sollen Personal-, Büro- und Lagerräume entstehen.

Weitere Bewirtungsmöglichkeiten sollen westlich der Villa in einem Pavillon entstehen. An diesen schließen sich eine Küche und Sanitäreinrichtungen an. Eine ehemalige Garage soll insbesondere als Vorratslager nebst Kühlung und Personalraum genutzt werden. Vor der Villa ist ein Außengastronomiebereich (Gartencafé / Biergarten) vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 A sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der städtebaulichen Zielstellungen der Gemeinde und des konkreten Vorhabens geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt (siehe Ziffer 2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan).

## 2. Planerische Vorgaben

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Brunsbüttel (12.554 Einwohner (Stand: 31.12.2018)) liegt an der Einmündung des Nordostseekanals in die Elbe und ist Standort des bedeutendsten Seehafens an der Westküste Schleswig-Holsteins. Die Bundesstraße 5, welche durch das Stadtgebiet führt, verbindet Brunsbüttel mit der Autobahn A 23 und hat u. a. eine wichtige Zubringerfunktion zu den Urlaubsorten an der nahegelegenen Nordseeküste.

Die Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne (Verordnung zum Zentralörtlichen System - ZÖSysV SH 2019) vom 05. September 2019 legt Brunsbüttel in § 4 als Mittelzentrum fest.

Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) sowie in der aktuellen Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP-Entwurf 2018) ist Brunsbüttel jeweils als Mittelzentrum sowie als Hafen mit überregionaler Bedeutung dargestellt.

Der Bereich der Elbe sowie Flächen nördlich der Brunsbütteler Kanalbrücke (Bundesstraße 5) sind als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen. Westlich des Stadtgebietes beginnt ein großräumiger Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung, welcher nahezu die gesamte schleswig-holsteinische Nordseeküste umfasst.

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans zentral im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Brunsbüttel.

Der westliche Teil des Brunsbütteler Stadtgebietes ist im Regionalplan - wie nahezu die gesamte Dithmarscher Nordseeküste - als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dargestellt.

Der Bedeutung Brunsbüttels als Hafen-, Gewerbe- und Industriestandort entsprechend enthält der Regionalplan die gesonderte Darstellung eines „gewerblichen Bereiches Brunsbüttel“, welcher den Bereich zwischen baulich zusammenhängendem Siedlungsgebiet und der Bundesstraße 5 sowie weite Bereiche südöstlich des Nord-Ostsee-Kanals umfasst.

## 2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 (LRP III) enthält in der Hauptkarte 1 für den B.-Plan-Geltungsbereich Nr. 73 A einschließlich einer Umgebung von etwa einem Kilometer keine Darstellungen. In einer Entfernung von mehr als 3 km Entfernung liegen verschiedene Schutzgebiete, welche aufgrund der Entfernung und der kleinräumigen Auswirkungen des Vorhabens nicht beeinträchtigt werden. Europäische Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete werden nicht tangiert.

Karte 2 des LRP zeigt im relevanten Umkreis keine weitergehenden Plandarstellungen. Gemäß der Karte 3 befindet sich unmittelbar nördlich des B.-Plan-Geltungsbereichs ein Hochwasserrisikogebiet (§§ 73, 74 WHG).

Der Landschaftsplan der Stadt Brunsbüttel aus dem Jahr 2003 stellt den Geltungsbereich des B.-Plans Nr. 73 A in seinem Bestandsplan als ‚Scherrasen, (Siedlungsbiotop)‘ dar. Darüber hinaus sind zwei herausragende Einzelbäume verzeichnet. Die bebauten Bereiche (Villa und Nebengebäude) sind als Siedlungsfläche eingezeichnet.

Die Karte ‚Konflikte‘ enthält für den Planbereich keine Darstellung.

Im Entwicklungs- und Planungskonzept des Landschaftsplans sind die Koogstraße im Bereich des Bebauungsplans Nr. 73 A sowie die Schillerstraße als Teil eines Landschaftserlebnispfads dargestellt.

## 2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, sonstige Planungen

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Brunsbüttel stellt das Grundstück Koogstraße 108 zusammen mit den südlich und östlich angrenzenden Flächen als sonstiges Sondergebiet -Hafen- gemäß § 11 BauNVO dar.

Nördlich und westlich des B.-Plan-Geltungsbereiches Nr. 73 A sind die straßenparallelen Grundstücke beiderseits der Koogstraße im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt, alle übrigen Bauflächen in der Umgebung des B.-Plangebietes sind als Wohnbauflächen bzw. Allgemeine Wohngebiete dargestellt.

Ein Bebauungsplan besteht für das Grundstück Koogstraße 108 bisher nicht. Für die südlich angrenzende Fläche wurde im Jahre 2014 im Zusammenhang mit dem Neubau des Bundespolizei-Dienstgebäudes der Bebauungsplan Nr. 73 aufgestellt.

Um den auf dem Grundstück Koogstraße 108 geplanten Gastronomie- und Pensionsbetrieb realisieren zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 A erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (1) BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der zusammenhängenden Bebauung der Stadt Brunsbüttel und ist vollständig von bebauten Bestandsgrundstücken umgeben.

Die Planung dient der Revitalisierung und Nachverdichtung einer innerörtlichen, überwiegend bereits bebauten Fläche. Die zulässige Grundfläche liegt mit rund 430 m<sup>2</sup> deutlich unter dem geltenden Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> (vgl. § 13a (1) Nr. 1 BauGB).

UVP-pflichtige Vorhaben werden durch den Bebauungsplan Nr. 73 A nicht begründet. Störfallbetriebe befinden sich in mehr als 1 km Abstand zum Plangebiet. Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten ist nicht erkennbar. Dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 13 a (2) Satz 1 Nr. 3 wird Rechnung getragen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren werden insoweit erfüllt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB durch Berichtigung geändert. Es wird der wesentlichen Nutzung entsprechend ein sonstiges Sondergebiet -Gastronomie- ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 A liegt innerhalb des nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Beamtenviertel und angrenzende Straßen“ vom 25.07.2018.

## 3. Erläuterung der Planfestsetzungen

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Planungskonzept entsprechend wird im Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Gastronomiebetriebes (Restaurant / Café) nebst Pensionszimmern. Es wird in zwei Baugebiete gegliedert:

- Im Baugebiet 1 (denkmalgeschützte Villa) ist ein Restaurant / Café mit angegliederten Pensionszimmern zulässig. Die Vermietung der Gästezimmer soll innerhalb des Betriebes einen untergeordneten Charakter haben. Die Pensionszimmer sind deshalb ausschließlich im ersten Obergeschoss zulässig. Das Denkmal Koogstraße 108 ist zu erhalten.
- Im Baugebiet 2, welches das bestehende Nebengebäude einschließlich der geplanten Erweiterung um einen Pavillon mit Küchen- und WC-Trakt umfasst, ist ein Restaurant / Café zulässig.

Der Gastronomie- und Pensionsbetrieb soll nicht wesentlich stören, d.h. die Emissionen sind unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen auf ein mischgebietsverträgliches Maß zu begrenzen. Auf die im Südwesten bestehende Wohnbebauung ist Rücksicht zu nehmen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) sowie durch die Begrenzung der Firsthöhen festgelegt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind im Baugebiet 1 bestandsorientiert und beziehen sich auf die vorhandene denkmalgeschützte Villa. Im Baugebiet 2 orientieren sie sich am Planungskonzept für das geplante Vorhaben, welches hier den Pavillonneubau vorsieht.

Für das Baugebiet I wird eine Grundfläche (GR) von 230 m<sup>2</sup> und für das Baugebiet Nr. 2 von 200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bezogen auf das 2.140 m<sup>2</sup> große Gesamtgrundstück ergibt sich eine zulässige Grundfläche von insgesamt 430 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20.

In Teil B des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich des geplanten Außengastronomiebereiches bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 1.700 m<sup>2</sup> überschritten werden darf. Diese Grundflächenüberschreitung ist notwendig, um die Außengastronomie sowie die notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen realisieren zu können.

Für das Baugebiet 1 wird eine Firsthöhe von 16,5 m festgesetzt. Dies entspricht der Firsthöhe des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes.

Im Baugebiet 2 erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalbehörde und den Planungsbeteiligten eine Firsthöhenfestsetzung, die sich eng an den architektonischen Entwurf (Stand 21.04.2020) anlehnt. Ziel der Denkmalbehörde ist, dass sich der Neubau deutlich unter das denkmalgeschützte Villengebäude unterordnet. Insoweit wird die Firsthöhe entsprechend der geplanten Gebäudegliederung auf 5,1 m (Pavillon), 3,0 m (Zwischenbau) bzw. 6,0 m (bestehendes Nebengebäude) begrenzt.

Als Höhenbezugspunkt (HBP) für die festgesetzten Firsthöhen wird eine Höhe von 0,65 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht der Höhe des angrenzenden Gehwegs der Koogstraße.

### 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet.

Im Baugebiet 1 wird eine Baulinie gemäß § 23 (2) BauNVO festgesetzt, welche an den Außenkanten des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes verläuft. Eine geringfügige Überschreitung der Baulinie durch einzelne Gebäudeteile kann gemäß § 23 (2) Satz 2 BauNVO sowie auf Grundlage einer entsprechenden denkmalrechtlichen Genehmigung zugelassen werden. Treppenanlagen gelten als Nebenanlagen und sind auch außerhalb der festgesetzten Baulinie zulässig.

Im Baugebiet 2 werden für das Bestandsgebäude ebenfalls Baulinien festgesetzt. Für den Neubaubereich werden Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Die geplante Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen bilden den geplanten Pavillon zur Koogstraße hin ab. Ziel ist auch hier, dass sich das Gebäude dem Haupthaus unterordnet und darüber hinaus Sichtbeziehungen von der Koogstraße offengehalten werden.

Das Baufenster orientiert sich am Planungskonzept des Projektträgers. Zusätzlich wird ein gewisses Maß an Gestaltungsfreiheit in Bezug auf kleinere nachträgliche Änderungen zugestanden.

### 3.4 Örtliche Bauvorschriften

Im Hinblick auf die Wirkung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 A örtliche Bauvorschriften festgelegt. Um eine Beeinträchtigung des Baudenkmals durch Werbeanlagen zu verhindern, sind diese nur ausnahmsweise auf Grundlage einer entsprechenden denkmalrechtlichen Genehmigung zulässig, soweit sie sich dem Denkmalschutz unterordnen und städtebaulich einfügen. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Im Zuge der Ausnahmeprüfung ist auch sicherzustellen, dass an der Anlage keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die mit Schifffahrtszeichen verwechselt werden

oder die Sichtbarkeit von Schifffahrtszeichen beeinträchtigen oder Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung, oder anders irreführen oder behindern können.

Das im Baugebiet 2 geplante Pavillongebäude soll sich gestalterisch vom denkmalgeschützten Hauptgebäude, welches durch seine Rotklinkerfassade geprägt wird, absetzen. Vor diesem Hintergrund sind dort als Fassadenmaterial nur Holz, Metall (mattiert) oder Glas zulässig.

Untergeordnete Bauteile und abgesetzte Flächen bis zu einer Größe von max. 25 % jeder Fassadenseite können auch in anderen Materialien ausgeführt werden. Die ehemalige Garage ist mit rotbuntem Ziegelmauerwerk gestaltet und bleibt nach außen unverändert bestehen.

### 3.5 Grünordnung

Das Grundstück Koogstraße 108 wird durch die seit einigen Jahren leerstehende denkmalgeschützte Stadtvilla sowie durch den vorhandenen Baumbestand geprägt. Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand setzt sich in Richtung Osten und entlang des Nordostseekanals fort. Im Übrigen handelt es sich um ein bebautes Grundstück in zentraler, innerstädtischer Lage.

Der Baumbestand im Plangebiet setzt sich aus zwei großen, orts- und landschaftsbildprägenden Kastanien und sieben weiteren Laubbäumen zusammen. Die beiden zwischen Villa und Koogstraße stehenden Kastanien weisen jeweils einen Stammdurchmesser von 90 cm und einen Kronendurchmesser von 14 m auf. Die im westlichen Grundstücksteil stehenden 4 Buchen (Stammdurchmesser rund 30 cm) sowie die östlich der Villa stehenden 3 Bäume (zwei Hain- und eine Rotbuche) mit rund 30 bis 40 cm Stammdurchmesser sind deutlich kleiner.

Die beiden großen Kastanien werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt, während die übrigen Bäume im Bereich des geplanten Pavillongebäudes bzw. der geplanten Stellplatzanlage stehen und deswegen nicht erhalten werden können.

Der Bebauungsplan Nr. 73 A wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Da durch den Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten nicht erkennbar ist, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

#### 3.5.1 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 A wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Im Fachbeitrag wurden Aussagen hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf europäisch besonders oder streng geschützte Arten getroffen. Die Ergebnisse werden an dieser Stelle zusammenfassend wiedergegeben. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt der Begründung als Anlage 1 bei (Fachbeitrag Artenschutz: Planungsbüro Philipp, Albersdorf, 13.07.2020).

Als „besonders geschützte Arten“ im Sinne des BNatSch-Gesetzes gelten nach der Begriffsbestimmung des § 7 BNatSchG die Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) oder in der Anlage 1 (Spalte 2 und 3) der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt sind sowie die europäischen Vogelarten der VSchRL (in Europa natürlich vorkommende Vogelarten).

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Potentialabschätzung zu den möglichen Vorkommen der beschriebenen Arten durchgeführt.

Um die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die potentiell vorkommenden Arten zu analysieren, wurden die Auswirkungen beschrieben und definiert. Aufbauend darauf erfolgte die Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens auf die jeweilige Art.

Zusammengefasst können folgende Aussagen zu den Auswirkungen und der potentiellen Beeinträchtigungen getroffen werden (vgl. ebendort, Seite 14 ff).

„Das Villengebäude innerhalb des Geltungsbereiches kann potentielle Sommer- und teilweise auch Winterquartiere für Fledermäuse darstellen. Diesbezüglich wird empfohlen, eine umfassende Sanierung der Bereiche mit potentiellen Sommerhabitaten (Dachbereich) in der Wochenstubenzeit (April bis Mitte August) zu unterlassen, um nicht die Belange des § 44 (1) BNatSchG (Verletzung oder Tötung, erhebliche Störung sowie Beschädigen und Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) zu tangieren.

Fällt der geplante Sanierungsbeginn in die Wochenstubenzeit, sind Untersuchungen durch einen Fachgutachter hinsichtlich der Anwesenheit von Fledermäusen durchzuführen. Sind Fledermäuse nachweislich in dem Dachgeschoss des Gebäudes, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern.

Im Zeitraum Mitte August bis April kann davon ausgegangen werden, dass die Jungenaufzucht beendet ist und sich die Tiere in den Winterquartieren einfinden bzw. eingefunden haben. Bei einem Vorhabenbeginn innerhalb dieses Zeitraums werden die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht tangiert.

Arbeiten an den Wandzwischenräumen (potentielle Winterquartiere) sollten in dem Zeitraum April bis September durchgeführt werden, um evtl. überwinterte Fledermäuse nicht zu gefährden. Fällt der geplante Sanierungsbeginn in den Zeitraum September bis April, sind Untersuchungen durch einen Fachgutachter hinsichtlich der Anwesenheit von Fledermäusen durchzuführen.

Überwintern Fledermäuse nachweislich in der Hohlschicht des Mauerwerkes, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern. Somit werden die Belange des § 44 (1) BNatSchG (Verletzung oder Tötung, erhebliche Störung sowie Beschädigen und Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) vollumfänglich berücksichtigt.

Die Nutzung der oben genannten Zeitfenster für die Umsetzung der Gewerke stellt das geringste Gefährdungspotential und somit eine weitreichende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme dar.

Darüber hinaus kann in dem Zeitraum Mitte August bis Ende September (Schwarmzeit) alternativ auch eine Erfassung von Fledermausaktivitäten durch einen spezialisierten Fachgutachter durchgeführt werden. Eine Sanierung im Winter ist unkritisch, wenn keine oder nur unwesentliche Fledermausaktivitäten festgestellt werden.

Sollen ohne vorstehende Maßnahmen Arbeiten im Bereich der potentiellen Winterquartiere in den Wintermonaten durchgeführt werden, ist das Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen, da hinsichtlich dieser Thematik keine abschließende landesweite und einheitliche Bewertung vorliegt.

Um den Tieren Ersatzhabitate anzubieten sind zeitgleich mit den Vorhabenbeginn Fledermauskästen in räumlicher Nähe innerhalb des Geltungsbereiches aufzustellen. Aus fachlicher Sicht werden je drei bis fünf Sommer- und ganzjahrestaughliche Fledermauskästen empfohlen.

Die Sommer-Fledermauskästen können in den Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches befestigt werden. Die Ganzjahreskästen sollten, wenn keine Bedenken hinsichtlich des Denkmalschutzes bestehen, in den Gaubenbereich der Villa integriert werden. Alternativ können diese auch in den Giebelbereich der Garage verbaut bzw. geeignete Ausführungen in den Bäumen des Geltungsbereiches aufgehängt werden. Nachweis der Funktionsfähigkeit (durch den Hersteller) ist in dem Fall vorzulegen.

Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt mit den beschriebenen Maßnahmen bei Gebäudesanierungen nicht vor.

Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass sich an den Gebäudestrukturen Brutstätten von Gebäudebrütern befinden könnten. Die Brut der einheimischen Vögel beginnt ab März. Ab diesem Zeitpunkt beginnen auch Gebäudebrüter mit den Brutvorbereitungen.

Unter Beachtung der evtl. Sommerquartiersnutzung der Gebäude durch Fledermäuse ist ein Vorhabenbeginn nach der Brut- und Setzzeit, d.h. nach dem 31. Juli bzw. ab Mitte August zu empfehlen. Somit können mögliche Konfliktpotentiale für Gebäudebrüter minimiert werden. Damit kann ein Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 (Tötung) und Nr. 2 (erhebliche Störung) ausgeschlossen werden.

Fällt der geplante Arbeitsbeginn in die Brut- und Setzzeit, sind Untersuchungen durch einen Fachgutachter hinsichtlich Anwesenheit von Gebäudebrütern durchzuführen. Sind nachweislich besetzte Bruthabitate in dem abzureißenden Gebäude, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern.

Bei einer eventuellen Beseitigung von Gehölzen, welche als potentielle Habitate für Vögel anzusprechen sind, ist zwecks artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme der Schutzzeitraum gemäß § 39 (5) BNatSchG zu beachten. Dieser umfasst den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Mit der Beachtung dieser Vorschrift wird dem Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot Rechnung getragen.

Sind Gehölze in dem Zeitraum zwecks Erschließungsmaßnahmen zu entfernen, ist gutachterlich der Nachweis zu führen, dass die Belange von Gehölzbrütern nicht betroffen werden.

Von einer erheblichen Reduzierung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist nicht auszugehen, wenn geeignete Nisthilfen (6 Höhlennistkästen und 3 Nisthilfen für Gebäudebrüter) mit Beginn der Maßnahmen erneuert und ersetzt werden. Die Höhlennistkästen sind an den Bäumen, die Nisthilfen für Gebäudebrüter an der Garage zu befestigen.

Eine Zunahme von Störungen durch Licht- und Lärmemissionen sowie Bewegungen innerhalb des Plangebietes führt nicht zu einer erheblichen Störung oder einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten. Im räumlichen Zusammenhang wird die ökologische Funktion hinsichtlich der potentiell betroffenen Arten weiterhin erfüllt.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden.“

Die vorstehend genannten und in Kapitel 6.1 des Fachbeitrages Artenschutz auf Seite 12 näher ausgeführten Maßnahmen sind durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung (UBB) zu begleiten. Die UBB muss den Baufortschritt im Blick haben, um Baumaßnahmen in den artenschutzrechtlichen Ausschlusszeiträumen zu verhindern und / oder um ggf. rechtzeitig Fachgutachterbüros einzubinden. Auch die Positionierung von Fledermausersatzquartieren ist durch die UBB umzusetzen.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird dies dahingehend begründet, dass erfahrungsgemäß den ausführenden Baufirmen nicht zugemutet werden kann, auf die zeitlichen Einschränkungen und die rechtzeitige Einbindung von Fachgutachtern zu achten.

### 3.5.2 Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist allerdings die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. U.a. sind die folgenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen geplant:

- Es handelt sich um eine innerstädtische, bereits bebaute und voll erschlossene Fläche. Eine Inanspruchnahme von neuen, noch unbebauten Flächen am Ortsrand ist nicht erforderlich.
- Ein seit einigen Jahren leerstehendes, durch einen Brand beschädigtes Baudenkmal wird erhalten, denkmalgerecht saniert und einer sinnvollen Nutzung zugeführt.
- Um die Wirkung des Baudenkmals nicht zu beeinträchtigen wird für den geplanten Neubau eine eingeschossige Bauweise mit einer gestaffelten Firsthöhe von maximal 6,0 m festgesetzt.
- Für die Erschließung des Plangebietes kann und wird auf bestehende Infrastruktur zurückgegriffen. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen. Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

- Die beiden orts- und landschaftsbildprägenden Kastanien im nördlichen Teil der Fläche werden als zu erhalten festgesetzt.
- Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für gebäude- bzw. höhlenbrütende Vögel sowie für Fledermäuse sind entsprechend Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sowie Ziffer 3.5.1 der Begründung zu berücksichtigen. Es ist zudem unter Ziffer 10.1 ein artenschutzrechtlicher Hinweis zur Beachtung bestimmter Bauzeiten für den Beginn der Sanierungsarbeiten erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 73 A wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind insoweit nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

### 3.6 Immissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Prognose erarbeitet, welche diesem Begründungstext als Anlage 2 beigefügt ist (Schalltechnische Prognose: TÜV-Nord Umweltschutz, Hamburg, 09.07.2020). Die folgenden Aussagen wurden der Schallprognose entnommen.

Im Rahmen der Schallprognose wurde die Verträglichkeit der geplanten gastronomischen Nutzung mit dem Lärmschutzanspruch der umliegenden Wohn- und Büronutzungen prognostisch beurteilt. Dabei wurde stadtseitig die Maßgabe vorgegeben, dass die Betriebszeiten des Gastronomiebetriebes bis 22:00 Uhr enden sollen. Hierauf wird auf der Planurkunde hingewiesen. Außerdem wurde der örtliche Außenlärm hinsichtlich der geplanten Gästezimmer im Obergeschoss des Villengebäudes ermittelt und bewertet.

#### „Zusatzbelastung in der Nachbarschaft durch die geplante gastronomische Nutzung“

Es wurden die Schallquellen ‚Gästeparkplatz‘, ‚Biergarten‘, ‚Anlieferungen‘ und ‚Technik‘ prognostisch bemessen. [Das zu erwartende örtliche Publikum wird als vergleichsweise kleingruppiert und leise eingeschätzt]. Die Beurteilungspegel für den tageszeitlichen Betrieb rangieren in der Nachbarschaft zwischen ca. 40 bis 54 dB(A). An allen Immissionsorten – außer Schillerstraße 1 - wird der jeweilige Richtwert um mindestens 6 dB(A) unterschritten, womit diese Nutzung i. S. d. TA Lärm diesbezüglich ungeachtet etwaiger Vorbelastungen genehmigungsfähig ist. Im Fall Schillerstraße 1 [...] beträgt die Unterschreitung des Wohngebietsrichtwertes 55 dB(A) nur 5 dB(A), wobei aber lagebedingt keine relevante Vorbelastung weiterer Betriebe vorliegt.

Zur Nachtzeit (ab 22 Uhr) ist lediglich von kurzzeitigen Schallimmissionen durch Pkw-Abfahrten letzter Gäste auszugehen, die voraussichtlich die Nachtrichtwerte einhalten werden. Allerdings ist die Nutzung der drei Pkw-Stellplätze am Westrand des Plangebietes aufgrund des Spitzenpegelkriteriums auf die Tageszeit zu begrenzen. [...].

### Außenlärmwirkung auf die überbaubaren Flächen im Plangebiet

In die Außenlärmrechnung geht der Straßenverkehr, der nahe Schiffsverkehr samt Schleusenbetrieb wie auch der Sportboothafen mit typischen Liegegeräuschen ein. Am bestehenden Villa-Gebäude (DG) liegen kanalseitig Beurteilungspegel von tagsüber wie nachts 56 dB(A) an, wobei der Schleusenbetrieb dominiert. Für die weiteren Fassadenseiten liegen tagsüber rund 49 dB(A) und nachts rund 44 dB(A) an. [...].

Bei Zuordnung des Schutzgrades für Mischgebiet liegen Überschreitungen nur für die Pensionszimmer mit Blick zum Schleusenbetrieb / Sportboothafen vor (Nachtzeit). Es ergeben sich hierzu Anforderungen der Norm DIN 4109 (Fassung von 2018) zu baulichem Schallschutz. [...] (vgl. Schalltechnische Prognose, Seite 4).

Dabei macht gerade die vielfältige Nutzung im Umfeld mit den touristischen Potenzialen den Standort attraktiv für die vorgesehene Gastronomie und Beherbergung. Insofern ist auch die vorhandene Lärmvorbelastung hinzunehmen.

Ein Gastronomiebetrieb nach 22:00 Uhr ist aus Sicht der Stadt regelmäßig mit den angrenzenden Nutzungen nicht vereinbar und im Rahmen der Baugenehmigung auszuschließen. In seltenen Fällen, insbesondere in Verbindungen mit Veranstaltungen auf der Koogstraße oder auf dem Gustav-Meyer-Platz, ist eine verlängerte Nutzung des Außengastronomiebereichs denkbar.

Eine Stellplatznutzung an der westlichen Grundstücksseite soll aus schalltechnischer Sicht zur Nachtzeit nicht erfolgen. Dies ist ggf. bauaufsichtlich zu beauftragen. Im Einzelfall ist auch ein Schallschirm denkbar, soweit schalltechnisch der Nachweis über die Wirksamkeit der Schallschutzmaßnahme geführt wird und denkmalrechtliche sowie nachbarschaftliche Belange nicht berührt werden. Soweit mögliche Stellplätze ausschließlich dem Pensionsbetrieb zugeordnet werden können, der eine wohnähnliche Nutzung darstellt, wären sie nach planerischer Einschätzung über das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gedeckt.

Bezüglich des Verkehrslärms liegen insbesondere am Villa-Gebäude (Pensionszimmer im OG) kanalseitig, d. h. an der Ost- und der Südfassade, Beurteilungspegel von tags wie nachts 56 dB an, wobei der Schleusenbetrieb dominiert. Gemäß der DIN 4109 (2018-01) „Schallschutz im Hochbau“ entspricht der Nacht-Beurteilungspegel von 56 dB bei nächtlichem Aufenthalt (Pensionszimmer) einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_a = 69$  dB für die Ost- und Südfassade. Aufgrund der Eigenabschirmung des Villa-Gebäudes bestehen an der Nord- und Westseite keine erhöhten Anforderungen.

Für die Pensionszimmer gilt entsprechend Ziffer 7.1 Gleichung 6 der DIN 4109 – Teil 1 ein gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  von 39 dB an der Ost- und Südfassade.

Vor diesem Hintergrund werden zum Schutz gegen Außenlärm die Empfehlungen des Schallgutachtens übernommen und im Text (Teil B) folgende Festsetzung getroffen:

Bei Neubau, Sanierung und Umnutzung von schutzbedürftigen Räumen, die nächtlichem Aufenthalt dienen und die Fenster zur Ost- oder Südseite aufweisen, müssen die Fassadenseiten und Dachflächen gemäß DIN 4109:2018-01 ein gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  von 39 dB einhalten (vgl. Ziffer 7.1, Gleichung 6 der DIN 4109 – Teil 1).

Für diese Räume sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern keine Lüftungsmöglichkeit zur West- oder Nordseite besteht. Alternativ ist eine zentrale Lüftungsanlage zulässig.

Die DIN 4109:2018-01 Teil 1 und 2 wird vom Fachdienst Planung der Stadt Brunsbüttel zur Einsichtnahme bereitgehalten.

### 3.7 Störfallbetriebe

Die nächstgelegenen Betriebsbereiche nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) befinden sich nach Auskunft des zuständigen Landesamtes (LLUR) vom 22.11.2019 in ca. 1 km Entfernung nördlich des B.-Plan-Geltungsbereiches Nr. 73 A. Die betroffenen Betriebe haben nur begrenzte Schutzbereichsradien und wirken insoweit nicht relevant auf das Plangebiet ein.

Mit der Planänderung wird keine Ansiedlung eines Störfallbetriebes geplant oder ermöglicht.

### 3.8 Denkmalschutz

Das Bestandsgebäude Koogstraße 108 steht als Baudenkmal gemäß § 8 Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz. Es handelt sich um das 1898 errichtete ehemalige Dienstwohngebäude für den Kanalbauinspektor (vgl. Objekt-Nr. 22435 der Denkmalliste Dithmarschen).

Gemäß § 12 Denkmalschutzgesetz bedürfen die geplanten Bau- und Umnutzungsmaßnahmen sowohl am Villengebäude selbst als auch auf dem übrigen Grundstück einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalbehörde des Kreises Dithmarschen. Hierauf wird auf der Planurkunde unter Ziffer 9.1 auch nachrichtlich hingewiesen.

Auswirkungen auf archäologische Denkmäler sind derzeit nicht erkennbar. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird weitergehend verwiesen.

### 3.9 Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 A liegt innerhalb des nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Beamtenviertel und angrenzende Straßen“ vom 25.07.2018.

Gemäß § 3 ‚Genehmigungspflichten‘ der Sanierungssatzung finden die Vorschriften der §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge Anwendung. Auch hierauf wird auf der Planurkunde nachrichtlich hingewiesen (vgl. Ziffer 9.2).

## 4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Koogstraße und verfügt damit über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Die Stadt Brunsbüttel ist über die Bundesstraße B 5 an die Autobahn A 23 angebunden.

Zudem sind viele der zentralen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen der Stadt Brunsbüttel vom Plangebiet aus fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.

An der Koogstraße ist zur Anbindung der auf dem Grundstück geplanten Stellplatzanlage eine neue Grundstückszufahrt erforderlich. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück zu verorten.

## 5. Technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 A umfasst ein bebautes Bestandsgrundstück in zentraler innerstädtischer Lage mit bestehender Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

Die auf dem Grundstück vorhandenen unterirdischen Trink- und Schmutzwasserleitungen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Zudem wird für die im nördlichen Grundstücksteil parallel zur Koogstraße verlaufende Trinkwasserleitung eine Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers in 3 m Breite festgesetzt.

Darüber hinaus wird Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten des südlich angrenzenden Grundstückes der Bundespolizei (Flurstücks 656) festgesetzt, um Leitungstrassen zur Koogstraße zu ermöglichen. Die Leitungsrechte sind durch entsprechende Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Auf dem Grundstück verlaufen insbesondere zur Anbindung des südlich liegenden Geländes der Bundespolizei diverse Leitungen, die über Baulasten gesichert sind. Perspektivisch, das heißt insbesondere im Zuge von Bau- oder Sanierungsmaßnahmen oder in gegenseitiger nachbarlicher Absprache, sollen die Leitungstrassen im Bereich der festgesetzten Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, gebündelt werden.

## 5.1 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Fernwärme erfolgt durch die Stadtwerke Brunsbüttel GmbH. Auf dem Grundstück befinden sich Gas- und Stromleitungen für Hausanschlüsse. Auf vorhandene Leitungstrassen ist im Zuge der Bebauung des Grundstücks zu achten.

Die Baustellenbeleuchtung ist blendfrei einzurichten. Sie darf die Erkennbarkeit der Schifffahrtszeichen nicht beeinträchtigen, nicht zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen führen und keine für die Schifffahrt beeinträchtigenden Reflexionen auf dem Wasser hervorrufen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen.

Feuerlöscheinrichtungen sind in der Koogstraße vorhanden. Es ist Aufgabe der Stadt Brunsbüttel, den Grundschutz sicherzustellen. Für die Bemessung der Löschwassermengen ist die technische Regel DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblatt W 405 Februar 2008 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu beachten.

Bzgl. der Entfernung der ersten Löschwasserentnahmestelle wird auf die Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen (2018/4)“ sowie auf die annähernd gleich lautende DVGW-Information ‚Wasser 99‘ aus November 2018 verwiesen.

„Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.“

Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist vorhanden.

## 5.2 Entsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sowie des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt durch die Abwasserentsorgung Brunsbüttel GmbH.

Die Abfallentsorgung ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt.

## 5.3 Kampfmittel

Die Stadt Brunsbüttel zählt gemäß Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfMV) zu den Städten und Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen. Die Eigentümer oder Nutzungsberechtigten sind in diesen Gebieten gemäß § 2 (3) (KampfMV) verpflichtet, vor der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung und vor

Beginn von Tiefbauarbeiten auf Grundstücken bei der Landesordnungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

## 6. Eigentumsverhältnisse, Bodenordnende Maßnahmen

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Projektträgerin. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes finden die Vorschriften der §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge Anwendung.

Die Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, sind grundbuchlich zu sichern. Bestehende Baulasten sollen sukzessive innerhalb der festgesetzten Leitungstrassen gebündelt werden.

## 7. Kosten

Die Stadt führt das Bauleitplanverfahren durch und trägt die Planungskosten.

## 8. Flächenbilanzierung

Der 2.140 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 A ist vollständig als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Restaurant / Café nebst Pension“ festgesetzt. Er gliedert sich wie folgt:

BG 1 -Restaurant / Café mit Pension	1.300 m <sup>2</sup>	60,7 %
BG 2 -Restaurant / Café	840 m <sup>2</sup>	39,3 %
Gesamtfläche Sondergebiet	2.140 m <sup>2</sup>	100,0 %

Stadt Brunsbüttel  
Der Bürgermeister

Stadt Brunsbüttel, 10.12.2020

---

Martin Schmedtje

## 9. Anlagen

### 9.1 Fachbeitrag Artenschutz

Fachbeitrag Artenschutz unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan Nr. 73 A: Planungsbüro Philipp, Albersdorf, 13.07.2020

### 9.2 Schalltechnische Prognose

Schalltechnische Prognose zum Bebauungsplan Nr. 73A „Sondergebiet Restaurant/Café mit Pensionsbetrieb“ der Stadt Brunsbüttel: TÜV-Nord Umweltschutz, Hamburg, 09.07.2020

## ANHANG

### 11. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung