Gemeinde Großenbrode

Begründung

zur

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

für das Gebiet: „Südstrand“

Satzungsentwurf / Juni 2017

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Oldenburg in Holstein

I N H A L T

1.0 Allgemeine Grundlagen
1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser
1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung
3.1 Überörtliche Planung
3.2 Örtliche Planung

4.0 Darlegung der Planung
4.1 Angebotsplanung durch Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB – kein vorhabenbezogener Bebauungsplan
4.2 Art der baulichen Nutzung
4.3 Maß der baulichen Nutzung
4.4 Bauweise, Abstandsflächen
4.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
4.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
4.7 Ver- und Entsorgung
4.8 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

5.0 Verkehr

6.0 Artenschutz, Grünordnung und Umweltbelange

7.0 Hinweise

Anlage: Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Büro Bioplan, Juni 2016

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Großenbrode hat den Beschluss gefasst, die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Südstrand" aufzustellen.

Zur Sicherung der Planung wurde im Bereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Bereich Laden- und Gastronomiezeile, Seebrückenvorplatz und ehemaliger Minigolfplatz zugleich eine Veränderungssperre angeordnet.

Der Bebauungsplan-Änderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gültigen Fassung.

Als Planunterlage dient ein Höhen- und Lageplan von dem Vermessungsbüro Ruwoldt - Alexander, Oldenburg in Holstein, Stand 16.03.2015.

Mit der Ausarbeitung der Planung ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, in Oldenburg in Holstein beauftragt worden.

Verfahren nach § 13a BauGB

Das Plangebiet der 10. Änderung des B-Planes Nr. 1 liegt vollumfänglich in einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Es handelt sich hier um den zentralen, baulich verdichteten Bereich „Südstrand" mit einem ausgeprägten, geschlossenen Siedlungscharakter und entsprechend vorhandener Infra- und Versorgungsstruktur (Nahversorgung, Busanbindung, Ver- und Entsorgung etc.). Der Südstrandbereich ist zudem städtebaulich eng mit dem Dorf Großenbrode verknüpft. Gerade in den letzten Jahren sind beide Siedlungsgebilde entlang der Strandstraße noch einmal erheblich zusammengerückt.

Planungsrechtlich ist das Gebiet durch den F-Plan und durch den B-Plan Nr. 1 der Gemeinde bereits erfasst.

Das Plangebiet ist zudem an 3 Seiten von baulichen Anlagen (insbesondere massive Bebauung und dazwischen liegende Parkplatzflächen) umgeben. Lediglich zum Strand hin ist der Charakter „offen“, wird aber durch die Promenade und den Seebrückenvorplatz baulich gefasst.

Eine Außenbereichsentwicklung bereitet die in Rede stehende Bauleitplanung nicht vor. Eine „tatsächliche Neubebauung“ wird nur im Sondergebiet SO 4 vorbereitet. Hier soll das Areal eines aufgegebenen Minigolfplatzes für eine hochbauliche Anlage umgenutzt werden. Auf dem rd. 3.000 qm großen Baugrundstück können lt.. Planung rd. 1.800 qm i. S. d. BauNVO bebaut bzw. versiegelt werden (GRZ 0,4 zzgl. mögliche 50 v. H.--Überschreitung für Nebenanlagen, Tiefgaragen, Stellplätze usw.).

Bei den anderen Sondergebieten handelt es sich lediglich um die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes und einer geschossmäßigen Aufstockung (hier: in den Sondergebieten SO 2 und 3).

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind zudem, dass:

- weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche festgesetzt wird und die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, dabei mitgerechnet werden;
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht;
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen;

Derzeit ändert die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 26 im Bereich der ehemaligen Marinküstendienstschule / Am Kai in einem Regelverfahren. Es sollen im Wesentlichen Sondergiete für den gewerblichen Tourismus und für Ferienhäuser ausgewiesen werden. Somit besteht ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Es stellt sich hier also die Frage, inwieweit die relevanten Pläne die „Grundflächenbegrenzung" von unter 20.000 qm bzw. bis 70.000 qm berühren. Hier ergeben sich auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen in den B-Plänen folgende Grundflächen:

- B-Plan Nr. 26, 7. Änderung: zulässige Grundfläche insgesamt rd. 4.675 qm (Sondergebiete mit touristischer Prägung)
- B-Plan Nr. 1, 10. Änderung: zulässige Grundfläche rd. 8.000 qm (Sondergebiete mit touristischer Prägung)

Daraus ergibt sich eine – kumuliert betrachtete - zulässige Grundfläche von rd. 12.675 qm.

Gegen die Kumulierungsregelung des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB wird nicht verstoßen. Mit dieser Regelung soll auch verhindert werden, dass ein Plangebiet in mehrere Einzelgebiete aufgeteilt wird, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, um damit ein Regelverfahren zu umgehen.

Die Planinhalte der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfordern keine Durchführung einer UVP; die Vorhaben sind nicht in Nr. 18 Anlage 1 zum UVP-Gesetz als prüfungsrelevant gelistet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten i. S. des Bundesnaturschutzgestzes betroffen sind. Eine Einschränkung der Erhaltungsziele für das EU-Vogelschutzgebiet DE 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“ sowie um das FFH-Gebiet DE 1632-392 „Küstenlandschaft vor Großenbrode und vorgelagerte Meeresbereiche“ ist durch die Planung bzw. Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Die Schutzgebiete werden durch die Planung nicht erheblich mehr belastet, da durch die vorliegende Planung keine zusätzlichen, anderweitigen Nutzungsaktivitäten hervorgerufen werden und sich die

zulässigen Nutzungen bereits größtenteils aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ergeben, der bis auf das Sondergebiet SO 4, Sondergebiete für den gewerblichen Fremdenverkehr ausweist und darüber hinaus keine weiteren einschränkenden textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung trifft. Die Bandbreite der schon jetzt zulässigen Nutzungsarten ist somit mit dem aktuellen Zulässigkeitskatalog gleichzusetzen.

1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt am Südstrand der Gemeinde Großenbrode, unmittelbar an der Ostseeküste bzw. der Seebrücke. Es ist in der Planzeichnung durch eine schwarze, unterbrochene Linie kenntlich gemacht.

Das Plangebiet stellt, wie bereits o. g., den gewachsenen, „zentralen Bereich“ am touristisch geprägten Südstrand der Gemeinde Großenbrode dar. Er wird durch die die Seebrücke, den Seebrückenvorplatz, ein Hotel, eine Laden- und Gastronomiezeilen sowie den Ostseestrand dominiert. Die Bebauungsstruktur der größtenteils eingeschossigen Bebauung ist nach heutigen Gesichtspunkten als wenig attraktiv zu bezeichnen. Insbesondere die Baukörper im zentralen Zugangsbereich zum Seebrückenvorplatz (Sondergebiete SO 2 und SO 3) fallen hier negativ ins Gewicht. Die bauliche Struktur wird darüber hinaus durch ein dreigeschossiges Hotel nebst ausgebautem Dachgeschoss im Sondergebiet SO 1 dominiert. Im nordöstlichen Plangebiet (Sondergebiet SO 4) befand sich ein Minigolfplatz unter einer Baumkulisse.

Den Auftakt zum Seebrückenvorplatz bildet eine Laden- und Gastronomiezeile, die mit einer alleeartigen Bepflanzung auf den eigentlich Seebrückenvorplatz führt und visuell auf die Seebrücke ausgerichtet ist. Eine Vielzahl von Gestaltungselementen, wie eine unterschiedliche Pflasterung, Baumgruppen, ein Hochbeet, ein öffentliches Schachfeld und verschiedene Sitzelemente, definieren dann die Gestaltung des Seebrückenvorplatzes. Zusätzlich befindet sich im südwestlichen Bereich dieses Platzes eine dauerhaft integrierte Bühne.

Im Erdgeschoss der angrenzenden Gebäuden des Seebrückenvorplatzes befinden sich gastronomische und gewerbliche Einrichtungen, wie z. B. Läden.

Die Bebauung im direkten Umfeld des Plangebietes ist durch mehrgeschossige Ferienappartment- und Hotelanlagen und dem eingeschossigen Kurmittelzentrum gekenntzeichnet. Die mehrgeschossigen Gebäude prägen aufgrund ihrer „Hochhaussilhouette“ das Ortsbild maßgeblich mit.



Foto von der Seebrücke

Darüber hinaus sind im Plangebiet eine Reihe von öffentlichen und privaten Park- bzw. Stellplätzen vorhanden, die als Besucherparkplätze und als Privatparkplätze genutzt werden. Sie prägen den Freiraum in diesem Bereich.

Die örtliche Hauptverkehrserschließung erfolgt über die östlich gelegene Strandstraße, die den Südstrand mit dem Hauptort verbindet. Eine weitere Erschließungsstraße tangiert das Plangebiet im nordöstlichen Bereich.

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

Die bestehende städtebauliche, „in die Jahre gekommene“ Situation bedarf einer Aufwertung und einer verbindlichen Regelung für zukunftssichere Entwicklungsmöglichkeiten. Durch die unmittelbare Lage an der Seebrücke und des Strandes ist das Plangebiet als sehr bedeutender touristischer Standort in der Gemeinde Großenbrode zu betrachten. Eine zukunftsorientierte Entwicklung in diesem Gebiet steht deshalb im öffentlichen Interesse. Neuzeitliche, bedarfsorientierte Anpassungen sind erforderlich, um die Attraktivität zu steigern und damit den Südstrand insgesamt wettbewerbsfähig zu halten bzw. zu stärken. Leitgedanke für die Planung ist daher die Sicherung und Entwicklung des gewerblichen Tourismus.

Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde derzeit auch die Gestaltung des Seebrückenvorplatzes sowie der weiterführenden Strandpromenade i. S. einer Qualitätssteigerung. Im Rahmen der vorliegenden Bebauuungsplan-Änderung wurden die entsprechenden Gestaltungsziele abgeglichen.

Folgende Planungsziele werden für das Plangebiet verfolgt:

- Differenzierung und Neuregelung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Bezug auf eine gewerblich-touristische Nutzungsausrichtung
- Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen i. V. m. einer Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne einer städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung (Maßnahme der Innenentwicklung), insbesondere im Rahmen der Zulässigkeit weiterer Geschosse auf den vorhandenen eingeschossigen Gebäuden

- Überplanung des ehemalgigen Minigolfplatzes zugunsten eines Gebäudestandortes mit gewerblich-touristischer Nutzungsausrichtung
- ordnende Maßnahmen für den öffentlichen Seebrückenvorplatz, insbesondere die Standortbestimmung für ortsveränderliche Verzehr- und Verkaufswagen bzw. -stände
- Neugliederung des ruhenden Verkehrs im erforderlichen und bedarfsgerechten Umfang

Darüber hinaus bedarf es klarstellender Festsetzungen, da die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 1 Fragen der Bestimmtheit offen lassen, insbesondere im Rahmen der Geschosshöhenentwicklung, zur Art der baulichen Nutzung und zur Gestaltung baulicher Anlagen.

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

3.1 Überörtliche Planung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010) und dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II.

Gemäß dem LEP 2010 liegt das Plangebiet in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Für das Ostseebad Großenbrode stehen insbesondere eine stetige Qualitätssteigerung und eine Verbesserung der Vielfalt des Erholungsangebotes im Vordergrund. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung haben hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebots.

Zwar sieht die Planung nunmehr auch eine Kapazitätserweiterung, insbesondere im Bereich der Ferienwohnnutzung vor, diese steht jedoch in einem engen Zusammenhang mit einer Qualitätssteigerung des örtlichen Erscheinungsbildes und Angebotes. Die Planung kann hier folgendes befördern:

- Im Rahmen der möglichen Aufstockung der eingeschossigen Gebäude und durch die o. g. geplante Umgestaltung des Seebrückenvorplatzes und der Strandpromenade findet eine Ortsbildverbesserung und Erhöhung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität sowie der Wohlfühlatmosphäre statt. Insbesondere wird die bisherige, wechselhafte Silhouette von Gebäuden mit unterschiedlichsten Gebäudehöhen städtebaulich angeglichen werden können.
- Die Zulässigkeit von gewerblich betriebenen Ferienunterkünften wird das Angebot an qualitätvollen Unterkünften in prominenter Lage steigern.
- Durch die Schaffung neuer Investitionsperspektiven im Rahmen der Ferienwohnnutzung wird den Grundstückseigentümern in den Sondergebieten SO 2 und 3 die Möglichkeit eröffnet, zugleich eine qualitätsorientierte Optimierung ihrer gastronomischen und ladenbezogenen Betriebe / Einrichtungen vornehmen zu können. Die bisher auf eine Geschossebene ausgerichtete

Nutzungsmöglichkeit bot hier bislang nur wenig Spielraum für qualitätssteigernde Maßnahmen bzw. durchgreifende Investitionen an den Gebäuden, so dass hieraus letztendlich auch die bestehende städtebauliche, „in die Jahre gekommene“ Situation erwachsen ist.

Für größere tourismusbezogene Bauvorhaben mit Kapazitäten von mehr als 150 Betten bzw. 100 Zimmer je Bauvorhaben soll in der Regel eine raumordnerische Abstimmung durchgeführt werden. Auf Grundlage der Bebauungsplan-Änderung können, überschlägig ermittelt rd. 50 Ferienwohnungen in den Sondergebieten SO 2 bis 4 entstehen. Im Sondergebiet SO 1 wird ein bestehender Hotelbetrieb im Rahmen seines Bestands überplant. Abgesehen von den Hotelbetten kann bei einer Annahme von durchschnittlich 3 Betten je Ferienwohnung eine Anzahl von 150 Betten rechnerisch ermittelt werden. Dabei werden Ferienwohnungen mit 2 Betten aber auch mit 4 Betten in das rechnerische Kalkül einbezogen werden.

Am 20.12.2016 fand ein Abstimmungsgespräch mit der Landesplanung und dem Kreis in Großenbrode statt. Im Ergebnis dieses Gespräches wurde u. a. festgestellt, dass eine raumordnerische Abstimmung in der Region nicht für erforderlich gehalten wird, weil zunächst nicht davon auszugehen ist, dass von der Umsetzung des B-Planes raumbedeutsame Auswirkungen ausgehen.

Die Planung steht somit den Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Die geplanten Bau- und Erweiterungsvorhaben liegen im Gewässerschutzstreifen gemäß § 35 Landesnaturschutzgesetz. Danach dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von mindestens 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie der Ostsee nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Gemäß § 35 Abs. Landesnaturschutzgesetz können Ausnahmen u. a. für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches zugelassen werden, sofern der Kreisnaturschutzbehörde ein entsprechender Antrag der Gemeinde vorliegt. Die Gemeinde geht davon aus, dass diese Anträge gestellt und auch genehmigt werden, zumal die Kreisnaturschutzbehörde nichts gegenteiliges geäußert hat.

Während der Planaufstellung wurde das Landeswassergesetz geändert bzw. erweitert. Daraus ergibt sich eine Relevanz für das Sondergebiet SO 4, das erstmalig für eine bauliche Nutzung vorbereitet werden soll. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz S-H kann hier einem Gebäude in einer Entfernung von 50 m ab dem seewärtigen Fußpunkt der vorgelagerten Düne zugestimmt werden und bestätigt.

3.2 Örtliche Planung

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht der örtlichen Planung und ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt ein Sondergebiet –Gewerblicher Fremdenverkehr- (SO / FR) dar.

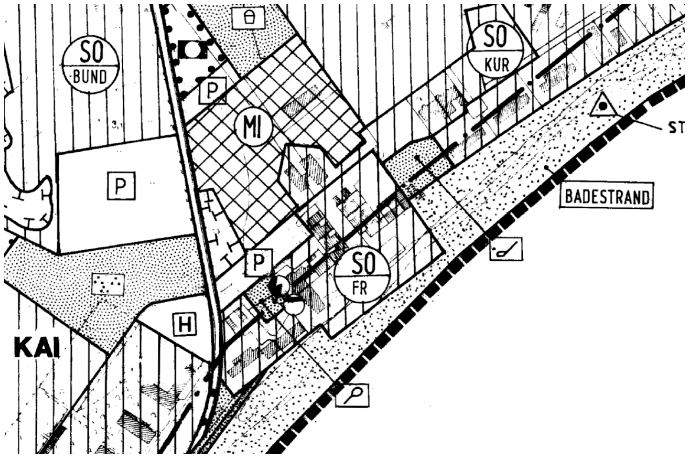


Abbildung Ausschnitt aus dem rechtswirksmanen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenbrode stellt für das Sondergebiet SO 4 jedoch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Minigolf- dar. Der Flächennutzungsplan wird deshalb, unter Bezug des planerischen Entwicklungszieles, im Wege der Berichtigung auf Grundlage des § 13a BauGB angepasst.

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung hat sich die Gemeinde intensiv mit der städtebaulichen Frage auseinandergesetzt, ob und wie die Gesamtsituation und insbesondere die eingeschossige Bebauung aufgewertet werden kann. Der Bereich hat über die Jahre eine starke Fluktuation hinsichtlich der Gebäudenutzungen erfahren und ist aufgrund der bestehenden baulichen Konzeption für Investoren / Bauwillige wenig interessant geworden, obgleich der Standort als 1a/b-Lage im touristisch-gewerblichen Sinne zu bewerten ist. Die Gestaltung dieses zentralen Bereiches bedarf deshalb dringend einer Aufwertung und Attraktivitätssteigerung, um auch künftig seine zentrale Funktion am Südstrand und für die Gemeinde Großenbrode erfüllen zu können. Die Gemeinde geht deshalb von folgender städtebaulicher / baulicher Konzeption aus:

- Nachhaltige, zukunftsweisende Aufwertung des zentralen touristischen Standortes durch:
- Aufstockung der eingeschossigen Gebäude in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 auf mindestens 2 und höchtens 3 Vollgeschosse, um u. a. Anreize für die Schaffung von Ferienwohnungen zu geben und um die visuelle Kraft der umgebenden mehrgeschossigen Bebauung zu mildern.
- Verortung des Minigolfplatzes in das touristisch genutzte Gebiet „Am Kai „ sowie Bebauung des freiwerdenden Grundstücks mit einem mindestens 2- bis höchtens 3-geschossigen Gebäudes zwecks touristisch-gewerblicher Nutzung. Die Möglichkeit zur die Errichtung eines neuen Minigolfplatzes ist bereits Bestandteil der rechtskräftigen 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26.

- Neugliederung des ruhenden Verkehrs; in diesem Zusammenhang sieht die Gemeinde die Schaffung eines öffentlichen Auffangparkplatzes im Bereich Strandstraße / Einmündung Straße „Am Kai“ mit rd. 200 Parkplätzen vor; er ist bereits Bestandteil der rechtskräftigen 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26; dieser neue Parkplatz bietet alsdann Raum für eine kleinteilige Neuordnung und die Schaffung zusätzlicher Gemeinschaftsstellplätze im Plangebiet.
- Funktionale und gestalterische Aufwertung der öffentlichen Freiräume (insbesondere des Seebrückenvorplatzes)

Darüber hinaus steht die Planung im Einklang mit der touristischen Entwicklungsausrichtung der Gemeinde. Die touristische Entwicklung fokussiert sich auf folgende Urlaubsangebote:

- Familienurlaub am Meer
- Angebote für Wassersportinteressierte
- Angebote für Erholungssuchende (Ausspannen und Bewegung in ländlicher Umgebung und am Strand)
- Wochenendurlaub

Hierauf zielt auch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung ab. „Urlaub an der Wasserkante“ für Familien und Strandliebhaber wird im Plangebiet neu definiert, sei es durch Ferienwohnungen oder im bestehenden Hotelbetrieb.

4.0 Darlegung der Planung

4.1 Angebotsplanung durch Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB / Betreiber- und Nutzungskonzept

Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet wird durch den qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB bestimmt.

Hinsichtlich der Entwicklung von Ferienwohnungen, die einen wesentlichen Bestandteil der vorgelegten Planung bilden, legt der LEP 2010 u. a. fest, „dass Ferienwohnungen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung dienen. Um eine touristisch-gewerbliche Nutzung zu gewährleisten, ist ein Nutzungs- und Betreiberkonzept zu erstellen, mit dem zusätzlich zur öffentlich-rechtlichen Bindung die touristisch-gewerbliche Nutzung gewährleistet und ein Dauerwohnen in diesen Gebieten ausgeschlossen wird“.

Die Gemeinde verfolgt mit den ausgewiesenen Ferienwohnungen das Ziel, dass diese einer dauerhaften gewerblichen Vermarktung und Vermietung unterzogen werden. Dieses bringt sie durch ihr Satzungsrecht zum Ausdruck.

Auf Grundlage der Bebauungsplan-Änderung können, wie bereits oben dargelegt, überschlägig ermittelt rd. 50 Ferienwohnungen in den Sondergebieten SO 2 bis 4 entstehen. Dieser ermittelten Anzahl gehen folgende An- bzw. Grundsätze voraus:

- Ferienwohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses, also ab dem 1. Obergeschoss, zulässig.

- Ferienwohnungen sind nur in den Sondergebieten SO 2, 3 und 4 zulässig. Im Sondergebiet SO 1a soll der bestehende Hotelbetrieb vorrangig als Hotel weiter betrieben werden können und das, dem Hotel vorgelagerte, MeerHuus steht zunächst als Veranstaltungs-, Informations- und Treffpunktstätte weiterhin im gemeindlichen Fokus.

Zum jetzigen Stand der Planung ist anzunehmen, dass neu entstehende Ferienwohnungen einzeln veräußert werden und dieses nicht nur von einem einzelnen Vorhabenträger. Dieses macht eine Sicherung über den Bebauungsplan hinaus zunächst schwierig, da derzeit kein konkreter „Vertragspartner“ ausgemacht werden kann. Die Gemeinde wird insofern potenzielle Investoren / Wohnungsverkäufer gem. den vertragsrechtlichen Möglichkeiten „in die Pflicht nehmen“.

Die einzelnen Verkäufer von Wohnungen sind grundsätzlich gehalten, in allen Veräußerungsverträgen auf die rechtlich zugelassene Nutzung als Ferienwohnungen abzustellen. Darüber hinaus sind ergänzende Rückbindungen der einzelnen Ferienwohnungen in einer Nutzungs- und Betreibervereinbarung denkbar. Zur Umsetzung der Ziele dient letztendlich auch ein Geschäftsbesorgungsvertrag.

Das geplante Baugrundstück im Sondergebiet SO 4 ist im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde hat es hier selbst in der Hand, die Planung zielgerichtet zu vollziehen und verpflichtend gegenüber Dritten abzusichern. Nach derzeitigen Überlegungen soll das zulässige Gebäude nicht ausschließlich nur der Unterbringung von Ferienwohnungen dienen, sondern „multifunktional“, im Interesse der Beförderung des Tourismus, genutzt werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird ein besonderer Wert auf eine zukunftsorientierte Tourismusentwicklung gelegt. Die Planung sieht deshalb vor, im Plangebiet Sonstige Sondergebiete „Gebiete für den gewerblichen Tourismus“ auszuweisen.

Der Bebauungsplan lässt auf Grundlage der Bestandsnutzung und der o. g. städtebaulichen Zielsetzung eine Reihe von Nutzungen zu, die im Text (Teil B) bestimmt werden. Es sind dies:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebiets und der Strandversorgung dienenden Läden, nur im Erdgeschoss (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 9 (3) BauGB),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Ferienwohnungen ab dem 1. Obergeschoss, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, außer in dem Sondergebiet SO 1 / Teilflächen 1a und b (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 9 (3) BauGB),

- Informations-, Service- und Dienstleitungseinrichtungen, die der Betreuung und Versorgung von Gästen dienen,
- Räume für freiberuflich Tätige, die Anwendungen anbieten, die das körperliche, geistige und seelische Wohlbefinden steigern oder der Schönheitspflege dienen,
- Sanitäreinrichtungen,
- höchstens 1 Wohnung je Baugrundstück für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem zulässigen Betrieb untergeordnet ist.

Das Plangebiet liegt gem. Stellungnahme des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz S-H zwar außerhalb eines Hochwasserrisikogebietes, dennoch sollen aufgrund eines vorausschauenden Hochwasserschutzes Aufenthalts- und Übernachtungsräume unterhalb von 3,50 m üNHN nicht zugelassen werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bauordnungs- und küstenschutzrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Dies gilt u. a. für Läden und gastronomische Einrichtungen, die barrierefrei an die vorhandenen Verkehrsflächen angebunden sein müssen oder im Zusammmenhang mit dem bestehenden Hotelbetrieb.

Mit der Zweckbestimmung und den festgesetzten Arten der Nutzung wird das Plangebiet hinreichend und entsprechend § 11 (2) BauNVO bestimmt. Die Sondergebiete unterscheiden sich dabei von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO durch seine spezifische Ausrichtung auf Anlagen und Einrichtungen des touristischen Gewerbes.

Die bereits eingerichteten und ausgeübten Nutzungen im Plangebiet und dessen Umfeld sind im überwiegenden Maße touristisch geprägt. Eine maßgebliche Beeinträchtigung vorhandener Betriebe und Ferienappartements wird aufgrund der ebenfalls und weiterhin touristischen Nutzungsausrichtung des Bebauungsplanes nicht gesehen. Es ist hier eher von Synergieeffekten auszugehen. Ohnehin gilt § 15 BauNVO sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, so dass störende oder der Eigenart des Baugebiets widersprechende Einrichtungen und Anlagen nicht geneh-migungs- bzw. umsetzungsfähig sind.

Ferienwohnungen sind ab dem 1. Obergeschoss (d. h. über dem so genannten Erdgeschoss) zulässig und sind auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung zu stellen. Ihre Größe und Ausstattung soll grundsätzlich dem Erholungsaufenthalt dienen. Das Dauerwohnen ist planungsrechtlich nicht zulässig und darf nicht vollzogen werden. Die Gemeinde gibt damit den planungsrechtlich verbindlichen Rahmen dessen vor, was an „Wohnnutzung“ zulässig bzw. rechtens ist.

Die Zulässigkeit von Läden ist dem Bestand und der Entwicklung des gesamten Südstrandes in den letzten Jahren geschuldet. Hier haben sich im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes eine Vielzahl neuer touristischer Wohnnutzungen entwickelt. Es zeigt sich, dass gerade bei Nutzern der Ferienwohnungen/-appartments eine verstärkte Nachfrage nach einer „wohnungsnahen“ Versorgung besteht, da die Gäste i. d. R. auf eine Eigenversorgung ausgerichtet sind. Der Einzelhandel in

Großenbrode ist dementsprechend durch den Neubau von zwei Nahversorgungsmärkten und durch das Angebot weiterer Facheinzelhandelsgeschäfte mittlerweile gut aufgestellt. Dennoch bleibt Raum für kleinere Fachgeschäfte in unmittelbarer Strandnähe, die gerade in der vorhandnenen Laden- und Gastronomiezeile einen Standort finden sollen und schon gefunden haben. Dabei fällt der Versorgung mit Strandartikeln-/utensilien in unmittelbarer Strandnähe eine wesentliche Bedeutung zu.

Zudem soll das Plangebiet durch attraktive, dem Tourismus dienende Anlagen und Einrichtungen aufgewertet werden und dieses vor allem am Seebrückenvorplatz, in der Laden- und Gastronomiezeile und entlang der Promenade. Im Vordergrund stehen hier Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Plangebiet ist auf Grund des Bestands und der Lagegunst auch das Vorhandensein von Betrieben des Beherbergungsgewerbes relevant. Die Planungsinhalte für das Sondergebiet SO 1 / Teilfläche 1a sind vor diesem Hintergrund insbesondere auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgerichtet.

Um die Qualität der Betreuung und der Versorgung von Gästen zu verbessern, können künftig weitere Informations-, Service- und Dienstleitungseinrichtungen entstehen. Hierzu zählen u. a. Vermietungsbüros für Ferienwohnungen oder Anlaufstellen für Freizeitaktivitäten.

Um letztendlich eine umfassende, bedarfsorientierte Angebotsvielfalt zu gewährleisten, sollen neben den genannten Einrichtungen zusätzlich Räume für freiberuflich Tätige bereitgestellt werden. Diese sollen vor allem das körperliche, geistige und seelische Wohlbefinden der Feriengäste steigern.

Im Bereich des ehemaligen Minigolfplatzes (Flurstück 144 / Sondergebiet SO 4) wird im Zuge der Umsetzung der oben erwähnten Planungsziele nunmehr ein Sondergebiet –Gebiet für den gewerblichen Tourismus- festgesetzt. Diese Art der Nutzung wird der Standortgunst des Grundstückes an der Wasserkante weit mehr gerecht, als ein Minigolfplatz.

Letztendlich sollen auch Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter für die im Sondergebiet zulässigen Betriebe zugelassen werden. Für die Nutzung dieser Wohnungen müssen betriebliche Bedürfnisse / Erfordernisse gegeben sein, wie z. B. die Sicherheit und der Betriebsablauf des Betriebes oder dass eine persönliche Gebundenheit an den Betrieb durch den Betriebsinhaber/-leiter besteht. Das Umwandeln von betriebsbezogenen Wohnungen in frei verfügbaren Wohnraum ist unzulässig. Die Gemeinde und Amtsverwaltung wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten dafür Sorge tragen, dass eine widerrechtliche Benutzung der betriebsbezogenen Wohnungen (z. B. als Dauerwohnung) nicht vorgenommen wird. Um eine Ausweitung von betriebsbezogenen Wohnungen über das für notwendig erachtete und städtebaulich verträgliche Maß zu verhindern, wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Baugrundstück bestimmt. Insgesamt gesehen werden Kollisionen mit den anderen zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da sich der Schutz der betriebsbezogenen Wohnungen an dem festgesetzten Baugebietstyp orientieren muss.

Die Gemeinde hat im April 2014 eine Innenentwicklungsuntersuchung im Zusammenhang mit der Wohnungsentwicklung abgeschlossen. Demnach ist bis 2025 theoretisch noch die Schaffung von 28 Wohnungen (ohne Ferienwohnungen) möglich, die über Lückenbebauung oder in Satzungsgebieten in Großenbrode umgesetzt werden können.

Tabelle: Entwicklungspotenzial auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes (LEP) bis 2025

Vorhandene Wohnungen am 31.12.2009 gem. Statistikamt Nord	1.795	
Abzüglich Anteil Ferienwohnungen gem. Recherche Amt/Gemeinde Oktober 2014	529	
Berechnungsgrundlage für die Innenentwicklungsuntersuchung (Dauerwohnungen / keine Ferienwohnungen)		1.266
LEP: Entwicklung bis zu 10 % der vorhandenen Wohneinheiten (Stand 31.12.2009) / möglich sind bis 2025		127
Baufertigstellungen nach dem 31.12.2009 bis 2012 gem. Statistikamt Nord	100	
Baufertigstellungen 2013 bis April 2015 gem. Recherche Amt/Gemeinde	46	
Von den Baufertigstellungen abzüglich Ferienwohnungen (Annahme 1/3 der Fertigstellungen 2010 bis 2015)	47	
Baufertigstellungen bis April 2015		99
Mögliches Innenentwicklungspotenzial		**28**

Die betriebsbezogenen Wohnungen fallen nach deren Baufertigstellung mit in das Entwicklungspotenzial bis 2025.

Derzeit befindet sich im südlichen Plangebiet die „MeerBühne“. Sie wird von der Gemeinde ganzjährig für Veranstaltungen genutzt und ist ein fester Bestandteil bei öffentlichen Festivitäten in Großenbrode. Die Fläche für die Veranstaltungsbühne wird planungsrechtlich als besonderer Nutzungszweck auf der Verkehrsfläche gesichert. Um die Aufenthaltsqualität des Bühnenvorplatzes zu erhöhen, ist auch eine dauerhafte Überdachung der bühnenvorgelagerten Fläche, umrahmt von Bäumen, vorgesehen.

Ein besonderes Augenmerk wird auf Freisitze von gastronomischen Betrieben als belebendes und von Gästen nachgefragtes Element gelegt. Insofern sind entsprechende Freisitzflächen in den Sondergebieten und auch auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung -Platz - ausgewiesen. Die Flächen sollen den Schank- und

Speisewirtschaften zur Verfügung stehen. Feste, bauliche Überdeckungen sind hier brandschutzbedingt nicht vorgesehen, dennoch können z. B. Sonnenschutzschirme/-markisen beweglicher Art etabliert werden.

Bei den Freisitzflächen auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung -Platz - handelt es sich um einen bereits durchgeführten Tatbestand einer gastronomischen Nutzung auf Verkehrsflächen, deren Straßenbaulastträger die Gemeinde ist. Es ist davon auszugehen, dass die betroffenen Betriebe durch bereits ergangene Erlaubnisse ein Vertrauen dahingehend aufgebaut haben, die Erlaubnis dafür auch weiterhin zu erhalten. Diese Situation soll nun auch planungsrechtlich dokumentiert werden. Die Verkehrsfläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -FS (V)– (hier: Freisitzflächen, die Schank- und Speisewirtschaften dienen) bestimmt. Es ist zudem grundsätzlich nötig, eine Sondernutzungserlaubnis für das Aufstellen von Tischen, Stühlen und dem Sonnenschutz im Verkehrsflächenbereich zu beantragen. Allerdings gilt auch als anerkannt, dass eine Sondernutzungserlaubnis unter Umständen entbehrlich sein kann. So bedarf es einer Sondernutzungserlaubnis trotz der Inanspruchnahme von Verkehrsflächen immer dann nicht, wenn die öffentliche Sicherheit und Ordnung auch im Hinblick auf straßenrechtliche Belange Gegenstand eines in sich geschlossenen und abschließenden Regelwerkes sind. Welche Maßnahmen anzuwenden sind, betrifft letztendlich den Vollzug des B-Planes.

In der touristischen Saison besteht für den Platzbereich eine hohe Nachfrage nach Standorten für Verkaufs- und Verzehrswagen/-ständen. Bisher fand eine ungeordnete Verteilung mehr oder weniger auf dem gesamten Seebrückenvorplatz statt; die Wagen bzw. Stände unterlagen dabei zudem keiner gestalterischen Leitidee. Die Gemeinde will nunmehr eine geordnete, gestalterisch ansprechendere Situation schaffen. Deshalb wird in laufgünstiger Lage eine Fläche auf dem Platz für diesen besonderen Nutzungszweck ausgewiesen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass nicht auch der ein oder andere Verzehr- und Verkaufswagen bzw. –stand aufgestellt werden kann, wenn bspw. bestimmte Veranstaltungen oder Thementage stattfinden. Hier kann dann über die ordnungsrechtliche Ebene gehandelt werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Der derzeit noch rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,55 bis 0,7 vor. Daran wird deutlich, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept bereits eine verdichtete Bebauung vorgesehen hat, die in dieser Form auch umgesetzt wurde. Gerade die kleinparzelligen Grundstücke entlang der Laden- und Gastronomiezeilen sind im Zusammenhang mit Nebenanlagen größtenteils sogar komplett überbaut.

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Sonstige Sondergebiete ist gem. § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 vorgegeben. Dieser Wert wird für die Sondergebiete SO 2 und SO 3 auch tatsächlich bestimmt, um der Bestandsbebauung gerecht zu werden und eine wirtschaftliche Ausnutzung der beengten Grundstücke gewährleiten zu können. Eine GRZ von 0,8 stellt zugleich die so genannte Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 BauNVO dar: d. h., dass keine

weiteren Überschreitungen mehr möglich sind. Dies gilt auch im Zusammenhang mit Nebenanlagen, Stellplätzen usw. Die hohe Grundstücksüberbauung ist städtebaulich vertretbar, da der Standort in dieser Form „historisch“ gewachsen ist und der Strand letztendlich eine Art Ausgleich für den geringen Freiflächenanteil auf den Grundstücken bietet.

In weiteren Bereichen des Planungsgebietes wäre eine GRZ von 0,8 allerdings zu hoch gegriffen, da hier die Grundstücksverhältnisse größere Freiflächenanteile zulassen. Entsprechend ist deshalb für das Sondergebiet SO 1 eine GRZ von 0,6 und für das Sondergebiet SO 4 eine GRZ von 0,4 städtebaulich angemessen. Unter Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist hier eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von bis zu 50 vom Hundert für Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen usw. zulässig, jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,8 (die so genannte Kappungsgrenze gilt hier dann für das Sondergebiet SO 1).

Es wird auch darauf hingewiesen, dass Freisitzflächen von gastronomischen Betrieben, die in direkter baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude stehen, bei der Grundflächenermittlung für die Hauptnutzung mitzurechnen sind, sofern diese auf dem Baugrundstück liegen.

Höhe baulicher Anlagen

Die mögliche Höhenentwicklung der zulässigen Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Vollgeschosse, der Firsthöhe (FH) sowie der Oberkante (OK) bestimmt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen sind unter Berücksichtigung des Ortsbildes und unter Berücksichtigung der nutzungsperspektivischen Neuausrichtung festgesetzt. Daraus resultieren zum einen Vollgeschosse als Höchstmaß, als Mindest- und Höchstmaß sowie als zwingendes Maß.

In Abhängigkeit der zulässigen Dachform und i. V. m. einem Bezugspunkt über Normalhöhennull (üNHN) wird die mögliche Höhenentwicklung der Gebäude wie folgt bestimmt:

- In dem Sondergebiet SO 1 / Teilfläche 1a ist für das Hauptgebäude eine FH von 17,00 m als Höchstmaß über 3,10 m üNHN zulässig.
- In dem Sondergebiet SO 1 / Teilfläche 1b ist für das Hauptgebäude eine FH oder OK von 5,00 m als Höchstmaß über 3,10 m üNHN zulässig.
- In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 ist eine FH oder OK von 11,00 m als Höchstmaß über 3,00 m üNHN zulässig.
- In dem Sondergebiet SO 4 ist eine FH oder OK von 11,00 m als Höchstmaß über 2,90 m üNHN zulässig.

Die jeweiligen Bezugspunkte ergeben sich aus angenäherten Höhenpunkten, die die Gelände- bzw. Freiflächenhöhen im direkten Umfeld der jeweiligen Sondergebiete markieren.

In den Sondergebieten SO 2, 3 und 4 ist das höchstzulässige 3. Vollgeschoss gegenüber des darunter liegenden Geschosses um mindestens 2,50 m an den Seiten zu öffentlichen Wegen und zur Promenade zurückzustaffeln. Dadurch wird zum einen eine visuell wahrnehmbare Zurücknahme der aufragenden Fassadenflächen erreicht; zum anderen können die durch die Rücksprünge entstehenden Flächen als Dachterrasse genutzt werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die ausgewiesenen Baugrenzen ist hier nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind nur Überdachungen von Dachterrassen und Balkonen.

Die Planung hat sich mit den Auswirkungen der Gebäudehöhen auf das Ortsbild auseinandergesetzt und kommt letztendlich zu dem Ergebnis, dass der Standort die nunmehr zulässigen Gebäudehöhen verträgt, wenngleich die Gebäude visuell deutlicher in Erscheinung treten werden. Die Gemeinde gewichtet hier zugunsten der möglichen touristischen, nachhaltigen Entwicklungsperspektiven und der Schaffung von gewerblichen Bettenkapazitäten in unmittelbarer Strand- und Seebrückennähe. Sie orientiert sich hierbei u. a. auch an den Entwicklungen der letzten Jahre in den Ostseebädern zwischen Fehmarn und Lübeck und deren vollzogenen baulichen Maßnahmen zur Standortaufwertung. Die Gemeinde gibt zudem Anreize für Investitionen, um der bestehenden städtebaulichen, „in die Jahre gekommenen“ Situation und der erkennbare Fluktuation entgegenwirken zu können.

In Kombination mit der jeweils zulässigen GRZ ergeben sich letztendlich mögliche Gebäudekubaturen, die eine Annäherung an den vorhandenen und in der Umgebung vorgezeichneten Rahmen der Baustruktur bedeuten.

Um die Gebäudestrukturen/-kubaturen weiter zu gliedern, sind die Fassaden von Hauptgebäuden in den Sondergebieten SO 1 / Teilflächen 1a und 1b sowie SO 4 nach höchstens 15,00 m Fassadenlänge durch Rücksprünge mit einer Tiefe von mindestens 1,00 m und einer Breite von mindestens 2,50 vertikal zu gliedern. Die Fassaden von Hauptgebäuden in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind nach höchstens 10,00 m Fassadenlänge durch Rücksprünge mit einer Tiefe von mindestens 1,00 m und einer Breite von mindestens 2,00 vertikal zu gliedern, da hier die Parzellenbreiten geringer ausfallen. Die Festsetzung gilt auch bei festgesetzten Baulinien.

Die durch die nunmehr zulässigen Gebäudehöhen eintretenden zusätzlichen Verschattungen betreffen einzelne Bereiche zu unterschiedlichen Tageszeiträumen. Die zusätzlichen Verschattungen werden insgesamt für vertretbar gehalten. Dort wo Gebäude in einem Siedlungszusammenhang stehen, sind Schattenwürfe auf nachbarliche Bereiche nicht auszuschließen. Zudem wird die städtebauliche Entwicklung und damit auch die mögliche Beseitigung unattraktiver Flachdachgebäude als bedeutender eingestuft.

Eine Überschreitung der zulässigen FH oder OK kann bis zu 1,50 m für technisch notwendige Anlagen zugelassen werden. Dies ist bspw. für gastronomische Betriebe wichtig, deren Küchenabluft über das Dach abgeführt werden muss.

4.4 Bauweise

Die vorhandene Bebauungsstruktur in den Sondergebieten SO 1 bis 3 ist durch eine geschlossene Bauweise vorgeprägt. Um diese Struktur weiterhin zu erhalten und zu sichern, ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

In dem SO 4 ist keine Bauweise festgesetzt worden, da hier die überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen eine mögliche Bebauung vorgeben.

Die notwendigen Abstandflächen regelt ansonsten die Landesbauordnung. Sie ergeben sich aus Gründen des Städtebaus, der Sicherung einer ausreichenden Belichtung, des Brandschutzes sowie zur Wahrung des nachbarlichen Friedens (Sozialabstand). Die Regelungen der Landesbauordnung sollen in Hinblick auf diese Belange dem Nachbarn ein angemessenes Maß an Schutz garantieren und zugleich auch den Standard dessen festlegen, was ein Nachbar an Bebauung in welchem Abstand hinzunehmen hat.

Innerhalb der Fläche für ortsveränderliche Verzehr- und Verkaufswagen / -stände auf der verkehrsfläche müssen die beweglichen Anlagen einen seitlichen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Dieser Abstand kann angesetzt werden, wenn die gültigen Sicherheitsvorkehrungen in den Verzehr- und Verkaufswagen / -ständen eingehalten werden. Durch die freie Platzfläche vor den Verzehr- und Verkaufswagen / -ständen sind Rettungs- und Angriffswege für die Selbst- und Fremdrettungsmöglichkeiten gegeben. Für die ortsveränderlichen Verzehr- und Verkaufswagen / -stände gelten letztendlich die brandschutztechnischen Anforderungen der Richtlinie über den Bau und Betrieb Fliegender Bauten.

4.5 Baulinien, Baugrenzen und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien Baugrenzen bestimmt. Sie orientieren sich maßgeblich an der bestehenden Struktur.

Die festgesetzten Baulinien definieren die zwingend einzuhaltenden Raumkanten von Gebäuden. Sie fassen baustrukturell den Raum entlang des Seebrückenvorplatzes, der Promenade und der Laden- und Gastronomiezeile und prägen die künftige Silhouette bzw. städtebauliche Situation mit Bezug zum Bestand.

Im Bereich der Flurstücke 5/98 und 5/142 (hier: Sondergebiet SO 3) wird von der Baulinienfestsetzung abgewichen, da hier die vorherrschenden Eigentumsverhältnisse besondere architektonische Lösungen erfordern. Der Grundsatz einer raumkantenbildenden Bebauung bleibt dennoch bestehen und ist i. S. der städtebaulichen Zielsetzung geboten.

Die Planung lässt aber auch ein Vortreten von Gebäudeteilen zu, wie z. B. für Balkone sowie Vor- und Sonnenschutzdächern zu. Damit wird eine Gestaltungsfreiheit erreicht, die es ermöglicht, der Nachfrage nach Appartements und Beherbergungszimmern mit Balkon gerecht zu werden sowie bei Läden, gastronomischen Betrieben usw. einen effektiven Witterungs- und Sonnenschutz erreichen zu können.

Das Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenzen, die die zulässigen 2 Vollgeschosse von den zulässigen 3 Voll-/Staffelgeschossen trennen, ist nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind jedoch Überdachungen von Dachterrassen und Balkonen.

Ein Zurücktreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen von den Baugrenzen ist allgemein zulässig. Dadurch können u. a. bauordnungsrechtliche Abstandsregelungen berücksichtigt werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende untergeordnete, dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienende Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig:

- Rampen, Stützmauern von Eingangsportalen, Tiefgaragenzufahrten und Anlieferzonen,
- Fahrradstellplätze,
- Sonnenschutzdächer,
- Schaukästen,
- Fahnenmasten,
- Anlagen und Einrichtungen zum Spielen von Kindern,
- Anlagen und Einrichtungen für Müllsammelbehälter,
- Pergolen sowie Sicht- und Windschutzwände und
- Belichtungs- und Belüftungsanlagen für Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche.

Damit wird einer „ausufernden“, städtebaulich störend wirkenden Überbauung mit Nebenanlagen und Einrichtungen entgegengewirkt.

4.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, die nicht unterhalb der Geländeoberfläche liegen, werden eingeschränkt (s. o.).

§ 14 (2) BauNVO gilt im Sinne der Baunutzungsverordnung.

Zwecks möglicher Erschließung der Baugrundstücke mit Tiefgaragen, Gemeinschaftsstellplätzen und Stellplätzen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zusätzliche Flächen für Tiefgaragen, Gemeinschaftsstellplätze und offene Stellplätze ausgewiesen.

Planerischer Grundgedanke ist es, private Garagenstellplätze, dort wo es möglich ist, in Tiefgaragen unterzubringen, um einer ungeordneten, städtebaulich störend wirkenden Aufstellung von Garagenanlagen auf den Grundstücken entgegenzuwirken. Oberirdische Garagen sind deshalb auch nicht zulässig; Tiefgaragen bzw. die Möglichkeit zur Errichtung sind hingegen planerischer Bestandteil der Planung.

Im SO 4 ist die Errichtung einer Tiefgarage nur unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Bäume möglich. Offene Stellplätze können auch, unter Berücksichtigung

eines Baumschutzes, unter den Bäumen etabliert werden, wie bspw. im Bestand bereits umgesetzt.

4.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

Die künftige Ver- und Entsorgung wird über den Anschluss an bestehende Einrichtungen, durch Maßnahmen und über Netze der Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke sichergestellt.

Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsbetriebe.

Da eine Änderung der vorhandenen Bausubstanz, bzw. eine höhere Ausnutzung von Grundstücken geplant ist, kann dies teilweise zu einer Nachveranlagung gemäß der Abwasserentsorgungsbedingungen des Zweckverbands Ostholstein führen.

Bei dem B-Plan handelt es sich um eine Angebotsplanung, die die Bauvorhaben noch nicht im Detail bestimmt. Insofern kann zwar bei Umsetzung der Planung mit einer Erhöhung der Oberflächenwassermenge gerechnet werden, da gegenüber der Bestandssituation auch mehr Fläche versiegelt werden kann, die tatsächliche Bemessung zeigt sich aber erst bei Umsetzung der Bauvorhaben und dessen Ausführung. Welche technischen Vorkehrungen zur Rückhaltung und zwecks Einhaltung der technischen Bestimmungen notwendig werden und ggf. umgesetzt werden müssen, ist im Rahmen des Vollzugs des B-Planes konkret zu definieren. Hier gibt es eine Reihe von Möglichkeiten, angefangen von Rückstaumöglichkeiten im Anschlussnetz, über die Sammlung in Behältern oder die Verlegung von drainfähigen Materialien etc. Durch reduzierende Maßnahmen am Vorhaben selbst kann zudem erreicht werden, dass sich die Zunahme der abzuführenden Oberflächenwassermenge in Grenzen hält.

Der Löschwasserbedarf liegt bei mindestens 96 cbm/h, der für eine Löschzeit von 2 Stunden im Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen muss. Löschwasser wird seitens des Zweckverbands Ostholstein nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008, zur Verfügung gestellt (Grundschutz). Für einen ggf. darüber hinaus gehenden Löschwasserbedarf (z. B. für den eigentlichen Objektschutz) bietet sich auch die Bereitstellung von zusätzlichem Löschwasser durch andere Maßnahmen an. Hierfür können bspw. Zisternen oder Objektlösungen dienen.

4.8 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Aufgrund der zentralen, promenaden- und strandseitigen Lage des Plangebietes ist der Gestaltung von Gebäuden, Anlagen und Einfriedungen eine besondere Bedeutung beizumessen. Deshalb werden örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung auf der Grundlage des § 84 (3) der Landesbauordnung Schleswig-Holstein getroffen.

Die festgesetzten Bauvorschriften über die Gestaltung von Hauptgebäuden orientieren sich im Wesentlichen an der Zielsetzung, künftig eine zeitgemäße, attraktive Architektur umsetzen zu können. Insbesondere die vorhandenen Flachdachgebäude sind mittlerweile „in die Jahre gekommen“ und entsprechen nicht mehr heutigen Gestaltungsvorstellungen. Eine ansprechende Gestaltung liegt hier im öffentlichen Inte-

resse, gerade auch in einer Gemeinde, die im wesentliche Maße touristisch geprägt ist.

Aus dem gestalterischen Anspruch heraus resultieren letztendlich die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung, ohne dabei die architektonische Freiheit allzu stark einzugrenzen.

Im Hinblick auf das Ortsbild sind Hauptgebäudefassaden auch durch Vor- oder Rücksprünge vertikal zu gliedern. Dies gilt auch bei den festgesetzten Baulinie. Als Hauptgebäudefassaden werden die gedämmten Außenwände des Gebäudes verstanden. Diese Bestimmung soll dazu führen, dass Fassaden nicht mit einer durchlaufenden, einheitlichen Fassadenstruktur gestaltet werden, sondern einen visuell gegliederten Eindruck vermitteln.

Die Unterteilung von Glasflächen, die breiter als 1,50 m sind, hat zum einen ein gestalterisches Ziel und zum anderen eine Schutzfunktion für Vögel, die ggf. an allzu großen Fensterflächen verenden können.

Solarmodule sind grundsätzlich zulässig. Diese sollen parallel zur Dach- oder Fassadenfläche angebracht werden. Damit werden besonders abgewinkelte oder aufgeständerte Formen vermieden, die sich störend auf das Ortsbild auswirken würden.

Die ausgewiesenen Überdachungen (ÜD) dürfen eine lichte Höhe von 2,75 m als Mindestmaß nicht unterschreiten. Dies gilt auch bei auskragenden Balkonen. Damit wird die erforderliche Durchgangshöhe, insbesondere bei der Überbauung des öffentlichen Verkehrsraumes, fixiert.

Ortsveränderliche Verzehr- und Verkaufswagen / -stände auf den Verkehrsflächen sind in Korbwerk zu gestalten. Diese einschränkende Bestimmung ist geboten, um einem ungeordneten Eindruck bzw. einem Sammelsurium von Wagen, Ständen und Buden jedlicher Art entgegenzuwirken. Der Seebrückenvorplatz wird hier i. S. der „guten Stube“ verstanden, die in gewisser Weise auch entsprechend gestalterisch wirken muss.

Eine Fülle von Werbeanlagen jeglicher Größe führt häufig zu einem ortsbildstörenden Eindruck. Deshalb wird auch die Gestaltung von Werbeanlagen in Form und Wirkung bestimmt.

Auf Grund der Lage der Baugrundstücke in einem touristisch bedeutenden Bereich ist zudem die Gestaltung von Einfriedungen und Einrichtungen für Müllsammelbehälter an öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze) festgelegt.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Dieses ergibt sich bereits auch aus der Landesbauordnung.

5.0 Verkehr

Die Anbindung des Plangebiets an die örtlichen und überörtlichen Straßen sowie die Erschließung der möglichen Baugrundstücke bleibt über die örtlich vorhandenen Straßen gewährleistet.

Der öffentliche ruhende Verkehr (hier: Zielverkehr Südstrand / Seebrückenvorplatz / Promenade) ist bereits über das vorhandene Parkplatzangebot im Plangebiet mit abgedeckt. Das vorhandene Parkplatzangebot reicht aber gerade in den Sommermonaten häufig nicht aus und es kommt zu „wildem“ Parken sowie zu einem erheblichen Parkplatzsuchverkehr. Das vorhandene Parkplatzangebot soll deshalb am Südstrand grundsätzlich erweitert werden. Ziel der Gemeinde ist es, einen wesentlichen Teil der Parkplatzsuchenden (insbesondere Tages- und Strandbesucher) auf einem Parkplatz -Strandstraße / Am Kai- „abzufangen“. Damit lässt sich das Hineinziehen und der Parkraumsuchverkehr in dem sensiblen Bereich des Plangebietes erheblich mindern.

Notwendige private Stellplätze sind vom Grundsatz her auf den Baugrundstücken unterzubringen. Wo dieses aufgrund der gegebenen Grundstücksverhältnisse nicht oder nur in einem zu geringen Umfang möglich ist, sind weitergehende Lösungen vorgesehen. Dafür bieten sich Gemeinschaftsstellplätze und Tiefgaragen an. Der Bebauungsplan sieht hier entsprechend zugeordnete Flächen und Flächenpotenziale vor. Eine ausreichende Zahl an Stellplätzen ist jeweils im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Anträge / Genehmigungen nachzuweisen.

Vorhandene, öffentliche Zuwegungen von den rückliegenden Verkehrsflächen, wie den Parkplätzen, zur Promenade bleiben erhalten. Dies ist auch für die Zufahrtsmöglichkeit bzw. Befahrbarkeit von Notdienstfahrzeugen von Wichtigkeit.

Gemäß der gemeindlichen Planung zum Um- und Ausbau des Seebrückenvorplatzes und der Promenade ist vorgesehen, den Promenadenweg neu zu gestalten. Der bisherige Promenadenweg bleibt dennoch aus folgenden Gründen bestehen bzw. wird umgestaltet:

- Es muss die Befahrbarkeit der Promenade für Feuerwehfahrzeuge gewährleistet bleiben.
- Für die - gem. B-Plan zulässigen - gastronomischen Betriebe und Läden etc. ist grundsätzlich eine Zuwegung zu ermöglichen.

6.0 Artenschutz, Grünordnung und Umweltbelange

Artenschutz

Das Büro BIOPLAN, Neumünster, hat mit Datum vom 01.06.2016 eine artenschutzrechtliche Stellungnahme zur vorliegenden B-Plan-Änderung erstellt.

Die daraus resultierenden Maßnahmen betreffen einzuhaltende Bauzeitenregelungen sowie nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen in Bezug auf den Haussperling und auf Rauch- und Mehlschwalben.

Vorausgesetzt, dass ein B-Plan aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht als vollzugsunfähig einzustufen ist, haben die Vorschriften über den besonderen Artenschutz keine unmittelbare Bedeutung für die Bauleitplanung. Sie sind letztendlich bei Verwirklichung der Planung (im Baugenehmigungsverfahren) zu beachten und entsprechend zu beauflagen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens

muss jedoch erkennbar werden, dass eine „Abwendungs-, Ausnahme- oder Befreiungslage“ gegeben ist. Dies ist hier der Fall.

Die vorzusehenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen sollten nach Möglichkeit schon vor den geplanten Eingriffen in die Bestandsgebäude spätestens jedoch nach 3 Jahren ihre volle Funktionstüchtigkeit für die betroffenen Koloniebrüter erreicht haben. Hier ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahrens bzw. im Rahmen der Umsetzung von Baumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum darauf hinzuwirken bzw. Bezug zu nehmen.

Die Zuständigkeit zur Umsetzung und zur Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist an den „Eingriffsverursacher“ gebunden. Die Gemeinde kann zu gegebener Zeit die Umsetzung und die Unterhaltung durch Vertrag (z. B. Wartungsvertrag oder der geleichen) an Dritte übertragen.

Grünordnung / Landschaftsbild

Das Plangebiet ist bereits umfänglich bebaut und versiegelt.

Vorhandene orstbildprägende und verkehrsflächenbegleitende, öffentliche Grünflächen bleiben erhalten und sind entsprechend ausgewiesen.

Raumgliedernde Laubbäume sollen ebenfalls erhalten werden und sind dementsprechend festgesetzt.

In der öffentlichen Grünfläche westlich des Sondergebietes SO 1 sind Sträucher als dichte Gehölzanpflanzung zu pflanzen. Die heckenartige Pflanzung soll eine Abschrimung zu den angrenzenden Grundstücken bieten und die Parkanlage gestalterisch aufwerten.

Durch die geplante Aufstockung der Gebäude wird das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt, es ergeben sich hier vielmehr Auswirkungen auf das Ortsbild. Das Landschaftsbild wird sich allerdings im Sondergebiet SO 4 maßgeblich ändern. Die ehemals mit Bäumen bestockte Minigolffläche soll hier künftig einer Bebauung zugeführt werden. Die momentan „grün betonte“ Fläche wird damit in den Reigen der Promenadenbebauung aufgenommen. Die Gemeinde steckt momentan die Ziele für eine attraktive Neugestaltung und Entwicklung des gesamten Promenadenbereiches ab. Dabei hat sich herauskristallisiert, dass an einer anderen, südlich gelegeneren Stelle des Promenadenbereiches (hier: Gebiet „Am Kai“) eine attraktive, so genannte Dünengolfanlage etabliert werden soll. Damit wurde der Minigolfplatz im Plangebiet obsolet. In Abwägung der baulichen Belange mit den Belangen einer Freiraumerhaltung (hier: Grünfläche) sowie der Trennung zwischen den nordöstlich gelegenen Ferienwohnanlagen und dem für touristische Zwecke stärker genutzten Seebrücken-vorplatz, gewichtet die Gemeinde zugunsten der Entwicklung des gewerblichen Tourismus i. S. einer baulichen Lückenschließung und in Anknüpfung an die vorhandenen touristischen Anlagen und Einrichtungen. Dabei berücksichtigt sie auch die momentane Wirkung des Grundstücks bzw. –umfeldes durch Laubbäume. Neben der Erhaltung eines Teils des Laubbaumbestandes werden entlang des östlichen Fußweges 6 Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von 18–20 cm als Ausgleich für den Fortfall von Bäumen im Sonder-

gebiet SO 4 zu pflanzen sein. Die neue Bebauung erhält dadurch zumindest eine grünord-nerische Begleitung.

Auf der westlichen Parkplatzfläche ist ein prägender Gehölz-/Baumbestand zum Erhalt festgesetzt, der im Rahmen des ursprünglichen B-Planes zugunsten von Parkplätzen überplant wurde. Die vorliegende Planung ist zudem dem tatsächlich gebauten Zustand angepasst worden. Die Situation stellt sich hier anders als ursprünglich geplant dar. Die vorhandenen, grün gestalteten Flächen im öffentlichen Parkplatzbereich werden nunmehr redaktionell als „Verkehrsflächenbegleitgrün“ i. S. der Grüngliederung des Parkplatzes dargestellt. Die anthropogen beeinflussten Flächen sind letztendlich nur als begleitendes Randgrün zu charakterisieren. Im Bereich der privaten Stellplätze sind keine schützenswerten Grünstrukturen vorhanden, so dass hier auf eine entsprechende Festsetzung von Grünglie-derungs-flächen verzichtet wird, um letztendlich den bedarfsgerechten Umgang mit dieser Fläche nicht einzuschränken. Auf der östlichen Parkplatzfläche sollen die dort vorhandenen, mittig gelegenen Bäume und Sträucher künftig entfallen. Das vorhan-dene Parkplatzangebot reicht gerade in den Sommermonaten häufig nicht aus und es kommt zu „wildem“ Parken sowie zu einem erheblichen Parkplatzsuchverkehr. Das vorhandene Parkplatzangebot soll deshalb am Südstrand grundsätzlich erweitert bzw. geordnet. werden. Ziel der Gemeinde ist es u. a., einen wesentlichen Teil der Parkplatz-suchenden (insbesondere Tages- und Strandbesucher) auf einen Parkplatz im Bereich -Strandstraße / Am Kai- „abzufangen“. Damit lässt sich das Hineinziehen sowie der Parkraumsuchverkehr in dem sensiblen Bereich des Plangebietes vermindern. Dennoch soll das Angebot an öffentlichen Parkplätzen im Plangebiet nicht gänzlich außer Acht gelassen werden, so dass die östliche Parkplatzfläche einer Überplanung zugunsten der Unterbringung von öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplätzen unterzogen wird. Die vorhandene, mittig gelegene Baumreihe gliedert die Fläche so ungünstig, dass eine effiziente, geordnete Parkplatzanordnung nicht möglich ist. Deshalb sollen die Bäume entfallen, ausgenommen von 4 Bäumen, die den „Eingangsbereich“ der Strandzuwegung markieren.

Flächenverbrauch/-ausdehnung

Eine Verknappung von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt nicht. Eine bedeutende Zunahme von versiegelten Flächen erfolgt ebenfalls nicht, außer im Sondergebiet SO 4.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist kein Altlastenverdacht bekannt.

Klima

Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

Besondere klimarelevante Vorgaben bestehen nicht, da das sich das Plangebiet in windhöffiger Lage befindet und durch die Planung keine wesentliche Ausdehnung von versiegelten Flächen erfolgt.

Bei der künftigen Bebauung muss prinzipiell von einzuhaltenden ökologischen Standards ausgegangen werden, da diese bereits durch bestehende Regelwerke eingehalten werden müssen. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die jeweils aktuelle EnEV, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes.

Lärmschutz

Beim Lärmschutz sind zwei Teilaspekte zu berücksichtigen:

- Auswirkungen des touristichen Gewerbelärms
- Auswirkungen des Verkehrslärms

Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung ist die Einstufung des Plangebietes und seiner Umgebung hinsichtlich seiner Schutzwürdigkeit. Es spricht vieles dafür, dass sich die schützenswerte Ferienwohn- und Urlaubswohnnutzung in dem intensiv genutzten touristischen Bereich dem Ruhebedürfnis eines Allgemeinen Wohngebietes angleicht. Die Gemeinde macht sich diese Auffassung zu Eigen und bewertet das Schutzbedürfnis im Plangebiet und seiner Umgebung vom Grundsatz her als mit dem Schutzanspruch in einem Allgemeinen Wohngebiet vergleichbar.

Der Bebauungsplan setzt ein Sonstiges Sondergebiet –Gebiet für den gewerblichen Tourismus- fest. In diesem Gebiet sind die nach Textziffer 1.1 bestimmten Nutzungen zulässig, die sich hier über viele Jahre etabliert haben. Das Nebeneinander von Ferienwohn- und Urlaubswohnnutzungen und gebiets- und strandversorgenden, gewerblichen Einrichtungen (Schank- und Speisewirtschaften, Läden usw.) ist gewachsen und prägt diesen Bereich strukturell.
Die Ursprungsplanung sah bereits den gewerblichen Fremdenverkehr als Nutzungsziel vor. Im näheren Umfeld sind zudem Hotels und Ferienwohnungen sowie eine Kureinrichtung (hier: Kurmittelzentrum) ausgewiesen.

Innerhalb des Gebietes ist ein Schutz über das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) sowie die Grundsätze der „architektonischen Selbsthilfe“ sichergestellt. Zudem können durch die Verwendung entsprechender, heute üblicher Baustoffe (z.B. durch Isolierverglasung und Wärmedämmung) innerhalb der Gebäude erhebliche Reduzierungen und damit Werte erreicht werden, wie sie für ein Ferien- und Urlaubswohnen angemessen sind.

Die bestehende Situation sieht wie folgt aus:

- Das Plangebiet und dessen Umfeld sind durch eine „Gemengelage“ von gewerblich touristischen Nutzungen gekennzeichnet und zwar in einer Mischung von Ferien- und Urlaubswohnen sowie gebiets- und strandversorgender, gewerblicher Einrichtungen (Schank- und Speisewirtschaften, Läden usw.).
- Das Plangebiet stellt einen stark frequentierten Übergangsbereich zum Strand und zur Seebrücke dar.
- Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur belebten Promenade und zum belebten Strand.

Für die planenden Gemeinde ist die DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau- relevant. Sie definiert schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Dem Gebietscharakter, der Nachbarschaft und dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme werden am ehesten die Orientierungswerte analog den eines Allgemeinen Wohngebietes (55 dB[A] am Tag und 40 dB[A] in der Nacht / bei Verkehrslärm 45 dB[A] in der Nacht) gerecht.

Der Gast, der bewusst eine Unterkunft in dieser zentralen Lage nachfragt, erwartet i. d. R. keinen absoluten Ruhestatus. Dagegen sprechen bereits die vorhandenen Nutzungen und die belebten Bereiche, wie die Promenade, der Seebrückenvorplatz und der Strand. Sein Ruheanspruch ist an der gewählten Urlaubsumgebung messbar.

Die lärmmäßig eher ins Gewicht fallenden Nutzungen, wie Schank- und Speisewirtschaften, Läden etc., sind daran zu orientieren, dass sie durch die Einhaltung lärmschutztechnischer Möglichkeiten und der Nachtzeitenruhe die o. g. Orientierungswerte vom Grundsatz her einhalten.

Neben den nutzungsbezogenen Lärmauswirkungen sind auch die Verkehrsgeräusche relevant. Da hier keine wesentliche Verkehrzunahme zu erwarten ist, sind die entsprechenden Verkehrsbewegungen als gebietsverträglich zu bewerten. Der durch die Umsetzung der Planung verursachte, zusätzliche Verkehr (insbesondere für die zusätzlichen Ferienwohnungen) ist vertretbar, da bereits eine Vorbelastung besteht und sich die Verkehrsbelastungen im Rahmen der Spannbreite bewegen, der als „Anliegerverkehr“ zu betrachten ist.

Es ist in einem touristischen Gebiet zudem üblich, das die Gäste sich häufig zu Fuß oder mit dem Fahrrad bewegen.

Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und damit Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, bereits erfolgt sind oder zulässig waren.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Hochwasserrisikogebiet und ist - aktuell gesehen - keinen hohen Hochwassergefahren ausgesetzt. Der vorgelagerte Dünenbereich, die Promenade sowie die topografischen Gegebenheiten bieten momentan einen ausreichenden Hochwasserschutz. Das Plangebiet grenzt jedoch unmittelbar an Gebiete mit einer Hochwassergefahr an. Die aktuellen Hochwasserkarten für das Land Schleswig-Holstein lassen all dies erkennen.

Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass das Plangebiet, z. B. durch eine Veränderung der o. g., schutzbietenden Gegebenheiten, überspült werden kann. Durch die Kennzeichnung eines hochwassergefährdeten Gebiets wird also zunächst ein mögliches Hochwasserszenario angezeigt. Eine durchgreifende Zweckbindung kommt letztendlich dann zum tragen, wenn in der weiteren Zukunft von verschärften Voraussetzungen ausgegangen werden muss, bzw. der Hochwasserschutz eine neu zu bewertende Stellung einnimmt, der für den Vollzug des B-Plans relevant ist. Ent-

scheidungsträger für evtl. erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen sind die zuständigen Fachbehörden und dies auf Grundlage der jeweils aktuellen Sach- bzw. Rechtslage.

Darüber hinaus wird jederzeit eine rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden.

7.0 Hinweise

7.1 Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des WaStrG weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem zuständigen Wasser- und Schifffahrtsamt zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

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

7.3 Im Anhang der Kampfmittelverordnung ist die Gemeinde Großenbrode als Gemeinde mit bekannten Bombenabwurfsflächen aufgeführt. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben / Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau ist die betroffene Fläche gern. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Großenbrode am 06.07.2017 gebilligt.

Großenbrode, 07.08.2017

gez. Reise

(Bürgermeister)