Gemeinde Großenbrode

Begründung

zur

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

für das Gebiet: „Südstrand“

Februar 2016

Architektur + Stadtplanung
Baum Beims GbR
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 und Umweltbelange

7.0 Hinweise

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Großenbrode hat den Beschluss gefasst, die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Südstrand" aufzustellen.

Der Bebauungsplan-Änderung liegen zugrunde:

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

in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Da sich das Plangebiet innerhalb eines bebauten Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Großenbrode befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Voraussetzungen dafür sind, 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;

Die 11. Änderung lässt eine Grundfläche von rd. 3.600 qm zu.

Die Prüfung erstreckte sich auch auf die in Aufstellung befindliche 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-Südstrand-, die nach ersten planerischen Überlegungen eine zulässige Grundfläche von rd. 7.500 qm zulässt. Diese Planänderung erfolgt in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang.

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

Eine Einschränkung der Erhaltungsziele für das EU-Vogelschutzgebiet „Ostbucht des Fehmarnsundes“ und für das FFH – Gebiet „Küstenlandschaft von Großenbrode und die vorgelagerten Meeresbereiche“ ist durch die Planung bzw. Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Die Schutzgebiete werden durch die Planung nicht er-

heblich mehr belastet, da durch die vorliegende Planung keine zusätzlichen, erheblichen Nutzungsaktivitäten hervorgerufen werden und sich die zulässigen Nutzungen bereits aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ergeben, der hier ein Sondergebiet –Gewerblicher 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.

Als Planunterlage dient ein Höhen- und Lageplan von dem Vermessungsbüro Ruwoldt - Alexander, Oldenburg in Holstein, mit Stand Januar 2015.

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

1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt am Südstrand der Gemeinde Großenbrode, unmittelbar an der Ostseeküste bzw. der Strandpromenade und hat eine Größe von rd. 0,8 ha. Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 67/53 tlw., 67/37, 67/45, 67/52, 67/51, 68/6, 68/7, 68/8, 68/18 tlw. und 67/7 tlw.

Im Plangebiet ist eine Struktur mit derzeit 4 Flachdachgebäuden vorhanden, die insbesondere ein Angebot an Ferienappartements bieten. Die Gebäude verfügen über 3 Vollgeschosse bei unterschiedlichen Grundflächen.

Der derzeit noch rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht die Möglichkeit vor, 2 Gebäudekomplexe mit einer abgestuften Geschossigkeit zwischen einem bis drei Vollgeschossen errichten zu können. Diese Planung ist in der ehemals geplanten Form jedoch nicht umgesetzt worden.



Abbildung Ausschnitt 3. Änd. B-Plan Nr. 1

Auf den Flurstücken 67/37 und 67/45 befindet sich ein öffentlicher Parkplatz mit rd. 30 Pkw-Stellplätzen. Über diesen Parkplatz ergibt sich die Möglichkeit, von der Straße Südstrand zur Promenade bzw. zum Strand zu gelangen. Diese Verbindung wird u. a. auch von Strandpflegefahrzeugen genutzt.

Die Flurstücke 68/18 tlw. und 67/7 tlw. umfassen Teilbereiche der befestigten Promenade, die sich parallel zum Strand erstreckt.

Die Hauptverkehrserschließung erfolgt über die Straße Südstrand (Flurstück 67/53 tlw.), die das Plangebiet mit dem örtlichen Straßennetz verbindet.

In der Umgebung befinden sich - neben dem Strand im Osten - ausschließlich bauliche Strukturen. Im Süden sind dreigeschossige Appartementhäuser vorhanden. Nördlich des Plangebiets ist jüngst der erste Bauabschnitt des Strandparks entstanden. Dieser besteht aus dreigeschossigen Gebäuden mit hohen, ausgebauten Dachgeschossen und beinhaltet Ferienappartements. Nördlich grenzt eine Appartementanlage mit mehrgeschossigen Gebäuden an, die den Südstrandbereich aufgrund ihrer Hochhaussilhouette mit prägt.

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

Die Gemeinde hat einen Bauleitplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die bestehende städtebauliche, „in die Jahre gekommene“ Situation bedarf einer verbindlichen Regelung künftiger Entwicklungsmöglichkeiten am Südstrand. Durch die unmittelbare Lage entlang der Promenade bzw. des Strandes ist das Plangebiet als wichtiger touristischer Bereich zu betrachten. Eine zukunftssichere Entwicklung in diesem Gebiet steht deshalb im öffentlichen Interesse. Neuzeitliche, bedarfsorientierte Anpassungen sind erforderlich, um die Attraktivität des Promenadenbereichs zu steigern, diesen städtebaulich aufzuwerten und damit den Südstrand insgesamt wettbewerbsfähig zu halten bzw. zu stärken. Leitgedanke für die Planung ist daher die Sicherung und Entwicklung des gewerblichen Tourismus.

Folgende Planungsziele werden für das Plangebiet verfolgt:

- Klarstellung und Ergänzung der Art der baulichen Nutzung in Bezug auf gewerblich touristische Nutzungen

- Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen i. V. m. einer Anpassung der baulichen Nutzung im Sinne einer städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung (Maßnahme der Innenentwicklung)

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.

Mit Schreiben vom 07.10.2015 hat die Landesplanungsbehörde bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Großenbrode keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

3.2 Örtliche Planung

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

Es ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der gem. Bebauungsplan zulässigen Nutzungen die Attraktivität des Gebiets weiter gesteigert werden kann und somit

auch Synergieeffekte durch den Attraktivitätsgewinn für das Umfeld eintreten werden.

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 ein wesentlicher Bestandteil der vorgelegten Planung sind, 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 den touristisch-gewerblichen Ansatz, die touristische Entwicklung zu befördern. Die künftigen Ferienwohnungen sollen einer dauerhaften gewerblichen Vermarktung und Vermietung unterzogen werden.

Zum jetzigen Stand der Planung ist anzunehmen, dass die neu entstehenden Ferienwohnungen einzeln veräußert werden und dieses nicht nur von einem einzelnen Vorhabenträger. Dieses macht eine Sicherung über die öffentlich-rechtliche Bindung 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 zu regeln. Zur Umsetzung der Ziele dienen eine dingliche Absicherung durch Grunddienstbarkeiten und ein Geschäftsbesorgungsvertrag.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Planung berücksichtigt zum einen städtebauliche Belange, lässt aber auch die Ausrichtung auf eine zukunftsorientierte Tourismusentwicklung nicht unberücksichtigt. Das Konzept sieht deshalb vor, das Plangebiet als Sondergebiet „Gebiet für den gewerblichen Tourismus“ auszuweisen. Der Ursprungsbebauungsplan weist bereits ein entsprechendes Sondergebiet aus.

Der Bebauungsplan lässt auf dieser Grundlage eine Reihe von Nutzungen zu, die im Text (Teil B) bestimmt werden. Dazu gehören

- Ferienwohnungen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- die der Versorgung des Gebiets und der Strandversorgung dienenden Läden,
- Informations-, Service- und Dienstleitungseinrichtungen, die der Betreuung von Gästen dienen,
- Sanitäreinrichtungen,
- höchstens 2 Wohnungen je Baugrundstück für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den im Sondergebiet zulässigen Betrieben zugeordnet sind

und ausnahmsweise

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Räume für freiberuflich Tätige, die Anwendungen anbieten, die das körperliche, geistige und seelische Wohlbefinden steigern oder der Schönheitspflege dienen.

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

Die eingerichteten und ausgeübten Nutzungen im Plangebiet und dessen Umfeld sind im überwiegenden Maße touristisch geprägt. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Betriebe und Ferienappartements wird aufgrund der ebenfalls und weiterhin touristischen Ausrichtung des Bebauungsplanes nicht gesehen. Es ist 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 genehmigungs- bzw. umsetzungsfähig sind.

Die Planung kann/wird zu einem weiteren Wettbewerb führen. Einen Wettbewerbsschutz kann und darf eine Bebauungsplan-Satzung jedoch nicht leisten.

Ferienwohnungen sind auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung zu stellen. Ihre Größe und Ausstattung soll grundsätzlich dem Erholungsaufenthalt dienen.

Die Zulässigkeit von Läden ist der Option zur Weiterentwicklung des Promenadenbereichs von Großenbrode geschuldet. In den Jahren haben sich um das Plangebiet herum eine Vielzahl zusätzlicher touristischer Wohnnutzungen entwickelt, wie z. B. der Strandpark auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Südstrand. Es zeigt sich, dass gerade von den Gästen in den Ferienwohnungen, die auf eine Eigenversorgung ausgerichtet sind, eine verstärkte Nachfrage nach einer „wohnungsnahen“ Versorgung besteht. Darüber hinaus soll der gesamte Promendenbereich durch attraktive, dem Tourismus dienende Läden aufgewertet werden, so auch im nördlichen Abschnitt der Promenade. Dieses gilt im Übrigen auch auch für Schank- und Speisewirtschaften.

Ein besonderes Augenmerk wird auf Freisitze von gastronomischen Betrieben als belebendes Element gelegt. Die Freisitzflächen, auf denen diese Nutzung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für die eigentliche Hauptnutzung stattfinden kann, sind durch eine standortbezogene, insbesondere promenadenseitige Festsetzung bestimmt. Die Freisitzflächen gelten aber auch für Freisitze, die in direkter baulicher Verbindung mit der Hauptnutzung stehen, wie z. B. Terrassen von Ferienwohnungen.
Die Festsetzung für diese Flächen lautet insgesamt: „Freisitzflächen, die in direkter baulicher Verbindung mit der Hauptnutzung oder die in Verbindung mit einem gastronomischen Betrieb stehen.“
Selbstverständlich sind Freisitze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für die Hauptnutzung zulässig.

Im Bereich der jetzigen Promenade wird zur Verbesserung der gastronomischen Aufenthaltsqualität ein Teil des derzeitigen öffentlichen Promenadenwegs als Freisitzfläche überplant. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, dünen- und strandnahe Sitzbereiche schaffen zu können, die nicht durch den Promenadenweg unterbrochen werden. Im Zuge der Umsetzung dieser Planung bedarf es allerdings einer Verschwenkung des Promendenwegs über private Grundstücksflächen. Die Sicherung der öffentlichen Benutzbarkeit des verschwenkten Wegs wird planungsrechtlich über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Strandpflege und Notdienste gesichert. Dennoch bedarf es einer künftigen dinglichen Sicherung durch Eintragung im Grundbuch der betroffenen Flurstücke.

Die Informations-, Service- und Dienstleitungseinrichtungen, die der Betreuung von Gästen dienen, stellen ein Zusatzangebot dar und müssen gebietsverträglich sein, d. h., sie sind insbesondere unter der Zweckbestimmung des Sondergebietes zu sehen. Gebietsverträglich sind z. B. Vermietungsbüros für Ferienwohnungen oder für Freizeitaktivitäten.

In der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 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 allgemeine Dauerwohnung) nicht vorgenommen wird. Den Gebäudenutzern/-eigentümern werden entsprechende Informationen über die tatsächlich zulässige Wohnnutzung weitergegeben.

Um eine Ausweitung von betriebsbezogenen Wohnungen über das für notwendig erachtete und städtebaulich verträgliche Maß zu verhindern, sind max. 2 Wohnungen je Baugrundstück zulässig. 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**

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

Die zulässigen, ausnahmsweisen Arten der Nutzung sind ergänzend zu den allgemein zulässigen Arten der Nutzung zu sehen. Diese Nutzungen sollen letztendlich nicht die künftige Hauptnutzung im Sondergebiet darstellen bzw. im Plangebiet nicht zu einer Dominanz führen. Zum einen soll aber die Möglichkeit eröffnet werden, korrespondierende Hotelnutzungen (z. B. kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wie z. B. ein Hotel garni mit rd. 15 bis 20 Betten) errichten zu können. Zum anderen sind Räumen für freie Berufe (hier: Räume für freiberuflich Tätige, die Anwendungen anbieten, die das körperliche, geistige und seelische Wohlbefinden steigern oder der Schönheitspflege dienen) ausnahmsweise zulässig. Mit dieser Nutzungsausrichtung wird die Möglichkeit einer nachhaltigen Entwicklung für Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge und des allgemeinen Wohlbefindens auf touristischer Ebene eröffnet. Dieses wird insgesamt zur Attraktivität des Ostseebades Großenbrode beitragen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Sonstige Sondergebiete ist gemäß § 17 BauNVO mit einer GRZ von maximal 0,8 bestimmt. Dieser Wert ist jedoch für die vorhandene und geplante Dichte im Plangebiet viel zu hoch gegriffen, da der Haupttenor der zulässigen Nutzungen auf die Erholung ausgerichtet ist. Der derzeit noch rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht eine GRZ von 0,4 vor. Daran wird auch die künftige Entwicklung des Baugebiets gemessen. Damit erfolgt eine Annäherung an den vorhandenen und in der Umgebung vorgezeichneten Rahmen der Baustruktur.

Es ist zu beachten, dass Freisitze von gastronomischen Betrieben und Freisitze, die in direkter baulicher Verbindung mit der Hauptnutzung stehen, bei der Grundflächenermittlung für die Hauptnutzung mitzurechnen sind.

Unter Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von bis zu 50 vom Hundert für Tiefgaragen, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen usw. zulässig, hier also bis zu einer GRZ von 0,6.

Die mögliche Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung / örtliche Bauvorschrift der Firsthöhe (15,00 m bei Satteldächern) sowie der Oberkante (11,00 m bei Pultdächern) als Höchstmaße bestimmt. Die mögliche

Gebäudehöhe ist hier von der Dachform/-gestaltung abhängig. Im Plangebiet sind derzeit Gebäudehöhen von rd. 10 bis 12 m bei überwiegend 3 Vollgeschossen und einer eher unattraktiven Flachdachgestaltung vorhanden. Die festgesetzten Höchstmäße orientieren sich an der Option, aus ortsgestalterischen Gründen eine Sattel- oder Pultdachgestaltung vornehmen zu können.
In Anbetracht aktueller technischer Vorgaben für Gewerbe- und Wohngeschosse sind letztendlich 3 bis höchstens 4 Geschosse je nach Dachform anzunehmen. In Kombination mit der zulässigen GRZ von 0,4 ergeben sich mögliche Gebäudekubaturen, die eine Annäherung an den vorhandenen und in der Umgebung vorgezeichneten Rahmen der Baustruktur bedeuten.

Der Bezugspunkt für die Höhenbesimmungen wird mit 3,50 m über NHN bestimmt. Dieser ergibt sich aus der vorhandenen Topografie und den versiegelten Freiflächen im Plangebiet. Entlang des Promenadenwegs werden Höhen von bis zu 3,15 m über NHN erreicht; das Höhenniveau fällt zu Straße Südstrand auf rd. 2,20 bis 2,30 m über NHN ab. Versiegelte Freiflächen an und um die vorhandenen Gebäude erreichen jedoch heute schon eine Höhe von 3,20 bis zu 3,80 über NHN.

Die durch die nunmehr zulässigen Gebäudehöhen eintretenden zusätzlichen Verschattungen betreffen einzelne Fassaden zu unterschiedlichen Tageszeiträumen. Bei einer nach § 34 BauGB „eingefügten“ Bebauung, die also nicht auf der Grundlage einer Bebauungsplansatzung erfolgen würde, wären entsprechende Gebäudehöhen und zusätzliche Schattenwürfe auf die nachbarlichen Fassaden / Grundstücke jedoch ebenfalls nicht auszuschließen. Die zusätzlichen Verschattungen werden insgesamt für vertretbar gehalten. Dort wo Gebäude in einem Siedlungszusammenhang stehen, sind Schattenwürfe auf nachbarliche Fassaden und natürlich auch auf Grundstücksfreiflächen nicht auszuschließen. Zudem wird die städtebauliche Entwicklung und damit auch die mögliche Beseitigung unattraktiver Flachdachgebäude als bedeutender eingestuft.

Technisch notwendige Gebäudeteile oder Aufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen, dürfen die festgesetzte Oberkante für Pultdächer bis zu 1,50 m überschreiten.

4.4 Bauweise, Abstandflächen

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise zulässig. In der offenen Bauweise können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Diese Länge orientiert sich u. a. an den benachbarten Gebäudestrukturen entlang der Promenade.

Abstandflächen auf den Baugrundstücken regelt 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. Unter Würdigung der vorhandenen Bebauungsstruktur und der städtebaulichen Zielsetzung geht die Gemeinde davon aus, dass mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Mindestabstandsflächen im Plangebiet die durch die Abstandsregelung repräsentierten Belange gewahrt sind.

4.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Baugrenzen dürfen nicht mit Gebäuden überschritten werden. Die BauNVO lässt allerdings ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zu, wie z. B. für kleinere Balkone und Vor- und Sonnenschutzdächern. 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. Ein Zurücktreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen von den Baugrenzen ist allgemein zulässig. Dadurch können u. a. bauordnungsrechtliche Abstandsregelungen berücksichtigt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am baulichen Bestand entlang der Promenade sowie an der durch den derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgegebenen Bautiefe in Richtung der Straße Südstrand. Darüber hinaus werden auch Freisitzflächen, die als Hauptnutzung zu bewerten sind, als überbaubare Grundstücksflächen bestimmt.

4.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, die nicht unterhalb der Geländeoberfläche liegen, werden eingeschränkt. Es sind nur Nebenanlagen zulässig, die der zweckentsprechenden Nutzung des Sondergebietes dienen. Mit der einschränkenden Festsetzung soll einer ausufernden Entwicklung von Nebenanlagen aller Art entgegengewirkt werden.

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

Zwecks Erschließung der Baugrundstücke mit Tiefgaragen und Stellplätzen weist die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr 1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Flächen für Tiefgaragen und offene Stellplätze aus.

Offene Stellplätze sollen insbesondere zur Straße Südstrand ausgerichtet sein. Da diese neben den Flächen für Tiefgaragen und offene Stellplätze auch in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig wären, diese aber aus ortsgestalterischen Gründen zur Straße Südstrand hin ausgerichtet sein sollen, dürfen sie nur bis zu einer Grundstückstiefe von 25 m, gemessen ab der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Südstrand, angelegt werden.
Tiefgaragen können im vollen Umfang in den überbaubaren Grundstücksflächen und der Fläche für Tiefgaragen und offene Stellplätze errichtet werden, natürlich nur im Rahmen der zulässigen GRZ.

Planerische Zielsetzung ist es, Garagenstellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, um einer ungeordneten, störenden Entwicklung durch Garagenanlagen auf den Grundstücken entgegenzuwirken. Oberirdische Garagen sind deshalb nicht zulässig.

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.

Sollte sich herausstellen, dass bei Umsetzung der 11. Änderung des B-Planes Nr. 1 eine Zunahme der abzuleitenden Regenwassermengen von versiegelten Flächen ansteht, ist in diesem Fall die Drosselung zwecks Rückhaltung anzupassen. Welche technischen Vorkehrungen zur Rückhaltung notwendig sein könnten und ggf. umgesetzt werden müssen, ist im Rahmen der Umsetzung des B-Planes konkret zu definieren. Hier gibt es eine Reihe von Möglichkeiten, angefangen über die Sammlung in Behältern oder die Verlegung von drainfähigen Materialien etc. D. h. aber auch, dass durch entsprechende Maßnahmen ggf. keine erhebliche Zunahme der Regenwassermenge erfolgt.

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. Für einen ggf. darüber hinaus gehenden Löschwasserbedarf bietet sich die Bereitstellung von zusätzlichem Löschwasser durch andere Maßnahmen an. Hierfür können z. B. Zisternen oder Bohrbrunnen mit einem Höchstabstand untereinander von 100 m dienen. Welche Lösung dann zum Einsatz kommt, hängt von den örtlichen Möglichkeiten und Gegebenheiten ab.

4.8 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Aufgrund der 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 getroffen.

Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung orientieren sich im Wesentlichen an der Zielsetzung, zukünftig eine zeitgemäße, attraktive Architektur umsetzen zu können. Die vorhandenen Gebäude sind mittlerweile „in die Jahre gekommen“ und entsprechen nicht mehr heutigen Gestaltungsaspekten. Daraus

resultieren u. a. die Bestimmungen von Sattel- und Pultdächern sowie zur Fassadengestaltung.

Im Hinblick auf das Ortsbild sind Hauptgebäudefassaden nach höchstens 15,00 m Länge durch Vor- oder Rücksprünge vertikal zu gliedern. Als Hauptgebäudefassaden werden die gedämmten Außenwände des Gebäudes verstanden. Diese Bestimmung soll dazu führen, dass die möglichen, bis zu 50 m langen Gebäudekörper nicht mit durchlaufenden, einheitlichen Fassadenstrukturen gestaltet werden, sondern einen visuell gegliederten Eindruck erhalten.

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 aber nach den Möglichkeiten, die der Stand der Technik bietet, parallel zur Dach- oder Fassadenfläche angebracht werden. Damit werden besonders abgewinkelte oder aufgeständerte Formen vermieden, die sich störend auf die Gebäudegestalt und das Ortsbild auswirken würden.

Die Fülle an Werbeanlagen führt häufig zu einem ortsbildstörenden Eindruck. Deshalb wird die Gestaltung von Werbeanlagen in Form und Wirkung geregelt.

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 ist über die Straße Südstrand gewährleistet.

Der öffentliche ruhende Verkehr (hier: Zielverkehr Südstrand / Promenade) soll über das Parkplatzangebot im Bereich Strandstraße / Am Kai / Seebrücke abgedeckt werden. Dieses Parkplatzangebot soll im Verlauf weiterer Planungen der Gemeinde noch ergänzt werden. Aus Sicht der Gemeinde sollen auch künftig keine Parkplatzangebote für Tages- und Strandbesucher im Bereich des Plangebiets und dessen Umgebung geschaffen werden. Aus diesem Grund wird auch der vorhandene öffentliche Parkplatz auf den Flurstücken 67/37 und 67/45 mit überplant. Dieser Parkplatz steht momentan für Strand- und Gebietsbesucher zur Verfügung. Auf Grund dessen, dass er abseits der Hauptnutzungsbereiche des Südstrands liegt, ist die tatsächliche Frequentierung hier ohnehin eher gering.

Die über den Parkplatz vorhandene Durchwegung zwischen der Straße Südstrand und der Promenade bleibt erhalten und wird nunmehr als Weg über ein Geh- bzw. Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Strandpflege und für Notdienste planungsrechtlich gesichert. Dennoch bedarf es einer künftigen dinglichen Sicherung

durch Eintragung im Grundbuch der betroffenen Flurstücke.
Die Wegeverbindung zwischen der Straße Südstrand und der Promenade soll zudem aufgewertet werden (hier: Markierung mit 2 Bäumen und einem südlichen Streifen, der grüngestalterisch angelegt werden kann).

6.0 Artenschutz und Umweltbelange

Artenschutz

Das Landschaftsarchitekturbüro ter Balk teilte auf der Grundlage einer Bewertung des Büros BIOPLAN vom 06.09.2015 mit, dass die Gebäude im Plangebiet derzeit nicht von Fledermäusen besiedelt werden. Im Plangebiet brüten nach Auskunft des Büros BIOPLAN auch keine Seeschwalben.

Vogelkolonien sind hier ebenfalls nicht anzutreffen. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nicht notwendig, da in den Gebäuden lediglich Einzelvorkommen von gebäudebrütenden Vögeln (z.B. Hausrotschwanz, Haussperling) zu erwarten sind.

Die Gehölzverluste dürften sich insgesamt in einem Bereich von weniger als 1.000 qm bewegen. Sollte die Gehölzverluste wider Erwarten doch umfangreicher ausfallen, wird ein funktionaler Ausgleich im Verhältnis von 1:1 für den Verlust von regelmäßig genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölzfreibrütern notwendig.

Grundsätzlich ist, zur Vermeidung des Tötungsverbot, eine Bauzeitenregelung für Vögel und Fledermäuse einzuhalten. Der Rückbau von Gebäuden und Baumfällungen sind lediglich in der Zeit vom 01.12. bis 28./29.02. des Folgejahres zulässig.

Grünordnung / Landschaftsbild

Das Plangebiet ist bereits umfänglich bebaut und versiegelt.

Durch die zusätzliche Dachlandschaft auf Gebäuden wird das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

Flächenverbrauch/-ausdehnung

Eine Verknappung von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt nicht. Eine wesentliche Ausdehnung von versiegelten Flächen erfolgt ebenfalls nicht, da das Plangebiet bereits bebaut/versiegelt ist.

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 drei Teilaspekte zu berücksichtigen:

- Auswirkungen des touristichen Gewerbelärms auf die Umgebung
- Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet
- Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Umgebung des Plangebietes.

Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung ist die Einstufung des Plangebietes und seiner Umgebung hinsichtlich seiner Schutzwürdigkeit. Es spricht vieles dafür, dass sich in dem gewerblich touristischen Bereich das für den Tourismus typische Ruhebedürfnis dem für Allgemeine Wohngebiete 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.

Innerhalb des Gebietes ist ein vergleichbarer 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 Freizeitwohnen angemessen sind. Auf dieser Grundlage ergeben sich daraus folgende Überlegungen:

Der Bebauungsplan setzt ein Sonstiges Sondergebiet –Gebiet für den gewerblichen Tourismus- fest. In diesem Gebiet sind die nach Textziffer 1.1 bestimmten Nutzungen zulässig. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt ebenfalls ein Sondergebiet – Gewerblicher Fremdenverkehr- dar.

Die bestehende Situation sieht wie folgt aus:

- Das Plangebiet und dessen Umfeld sind durch eine „Gemengelage“ von gewerblich touristischen Nutzungen gekennzeichnet.

- Das Plangebiet stellt einen stark frequentierten Übergangsbereich zwischen der Straße Südstrand und dem Promenadenweg dar.

- Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur belebten Promenade und zum belebten Strand.

Für den Bebauungsplan ist die DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau- anzuwenden. 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. Diese Werte ermöglichen zum einen eine Entwicklung des Gebietes mit entsprechenden, nicht störenden, touristisch orientierten Betrieben und zum anderen einen auf mindestens Wohnruhe ausgerichteten Status. Der Gast, der bewusst eine Unterkunft in dieser Lage nachfragt, erwartet i. d. R. keinen absoluten Ruhestatus. Dagegen sprechen bereits die vorhandenen Nutzungen und die belebten Bereiche, wie die Promenade 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 gebietsbezogenen Lärmauswirkungen sind zum einen die Verkehrsgeräusche von der Straße Südstrand relevant. Da es sich hier um eine Haupterschließungsstraße für den gewerblichen Tourismus handelt, sind die entsprechenden Verkehrsbewegungen üblich und als gebietsverträglich zu bewerten.

Der durch die Umsetzung der Planung verursachte zusätzliche Verkehr, z. B. durch Schank- und Speisewirtschaften und Läden, ist vertretbar, da bereits eine Vorbelastung besteht und sich die Verkehrsbelastungen im Rahmen der gewerblich touristischen Spannbreite bewegen. Es ist in einem touristischen Gebiet zudem üblich, das die Gäste der Gastronomie und der Läden sich häufig zu Fuß oder mit dem Fahrrad bewegen.

<u>Ausgleichsmaßnahmen</u>

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.

Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des naturschutzrechtlichen Gewässerschutzstreifens. Bauliche Anlagen dürfen im Regelfall in einem Abstand von 100 m landeinwärts von der Küstenlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei der Planung handelt es sich jedoch nicht um eine Erstbebauung, sondern um die Sicherung des baulichen und planungsrechtlich zulässigen Bestandes und um Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen der Innenentwicklung.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise in einem hochwassergefährdeten Bereich und es besteht Überflutungsgefahr bei Hochwasser. Die vorgelagerte Promenade mit einer Höhe von ca. +3,00 m NHN und der Strandwall mit einer Geländehöhe max. +4,34m bis +2,94 m NHN bieten keinen ausreichenden Hochwasserschutz und können bei entsprechenden Hochwasserereignissen überspült werden. Aufgrund der lokationsspezifischen Besonderheiten im Zusammenhang mit der exponierten Lage der geplanten Objekte, ist im Hochwasserfall eine Wasser- und Wellenbelastung nicht auszuschließen.

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ – Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG werden alle Bereiche unter NN + 3,00 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen.

Die Niederungsbereiche unter NN + 3,00 m im überplanten Teilbereich sind, soweit dies aus den mir vorliegenden Karten ersichtlich ist, für die Ausweisung als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen.

Durch die Kennzeichnung als hochwassergefährdetes Gebiet in der Bauleitplanung ist eine Zweckbindung für den Hochwasserschutz gegeben.

Empfehlungen

Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten die Einhaltung folgender Grundsätze empfohlen:

Bei der Umsetzung der Planung sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Räume mit Wohnnutzung (hier: Aufenthalts- und Übernachtungsräume) auf mindestens NN + 3,50 m,
- Verkehrs- und Fluchtwege auf mindestens NHN + 3,00 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NHN + 3,00 m und

- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mindestens NHN + 3,50 m

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bauordnungs- und küstenschutzrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

Bei Unterschreitung einer Höhe von NN + 3,50 m wäre im Rahmen der Baugenehmigunsverfahren bzw. im Einzelfall folgendes zu berücksichtigen:

- besondere Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.

- besondere Sicherungsmaßnahmen bei Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)

- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung

- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen

- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen

- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern

- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)

- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.

- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung

Darüber hinaus wird jederzeit die 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 16.02.2016 gebilligt.

Großenbrode, 20.04.2016

gez. Jenz Reise
(Bürgermeister)