Gemeinde Großenbrode

Begründung

zur

12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

für das Gebiet: „Südstrand“

Juni 2019

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

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 Art der baulichen Nutzung
4.3 Maß der baulichen Nutzung
4.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
4.7 Ver- und Entsorgung
4.8 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

5.0 Artenschutz und Umweltbelange

6.0 Hinweise

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Großenbrode hat den Beschluss gefasst, die 12. 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.

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 basiert auf der seit dem 23.04.2016 in Kraft getretenen 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Die rechtsverbindliche Planänderung wurde auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird ebenfalls auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt, da sich die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB seit in Kraft treten der 11. Änderung nicht geändert haben.

Als Planunterlage dient die Planunterlage zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und insofern 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 Stadtplanungsbüro Beims in Schwerin beauftragt worden.

1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt am Südstrand der Gemeinde Großenbrode, unmittelbar an der Ostseeküste bzw. der Strandpromenade. Im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplanes werden die Flurstücke 68/18, 67/17 und 69/13 - jeweils teilweise - für die geplante Umverlegung der Promenade ergänzend zum Plangeltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 überplant.

Die Hauptverkehrserschließung des Plangebietes 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 städtebauliche, „in die Jahre gekommene“ Situation und die mittlerweile stattgefundenen Umfeldaufwertung/-bebauung bedurfte einer verbindlichen Regelung künftiger Entwicklungsmöglichkeiten am Südstrand. Durch die unmittelbare Lage entlang der Promenade bzw. des Strandes ist das Gebiet als bedeutender touristischer Bereich zu betrachten. Der Standort stellt auch einen entwicklungsfähigen, u. a. gastronomischen Versorgungsbereich im nordöstlichen Bereich der langgestreckten Promenade dar, insbesondere auch aufgrund des unmittelbar angrenzenden „Strandparks“ und bisher fehlender Einrichtungen. Eine zukunftssichere Entwicklung in diesem Gebiet steht deshalb im öffentlichen Interesse.

Neuzeitliche, bedarfsorientierte Anpassungen wurden bzw. 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 war und ist daher die Sicherung und Entwicklung des gewerblichen Tourismus.

Folgende Planungsziele wurden im Rahme der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 verfolgt und bleiben nach wie vor bestehen:

- 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)

Darauf aufbauend werden nunmehr folgende Anpassungsziele im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 verfolgt:

- Anpassung des Bebauungsplanes an die geplante Promenade
- Erhöhung der Grundflächenzahl für Freisitzflächen / Terrassen
- Zulässigkeit einer Überdachung von Freisitzflächen / Terrassen in Teilbereichen

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

3.1 Überörtliche Planung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind durch die vorliegende Plan-Änderung nicht berührt.

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

Die Begründung zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 behält ihren gebilligten Status. Neue planerische Sachverhalte werden wir folgt dargelegt:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber der 11. Änderung des Bebauungsplanes unverändert. Das Gebiet bleibt weiterhin als sonstiges Sondergebiet -Gebiet für den gewerblichen Tourismus- festgesetzt.

Ein besonderes Augenmerk wird auf Freisitze / Terrassen von gastronomischen Betrieben als attraktivitätssteigerndes und belebendes Element gelegt. Die festgesetzten Freisitzflächen gelten zugleich für Freisitze, die in direkter baulicher Verbindung mit der Hauptnutzung stehen, wie z. B. Terrassen von Ferienwohnungen, die zum Standardaustattungsmerkmal von Ferienwohnungen im Erdgeschoss gehören.

Die Freisitzflächen, auf denen die o. g. Nutzungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für die eigentliche Gebäude stattfinden kann, sind durch eine standortbezogene, promenadenseitige Festsetzung bestimmt. Die Festsetzung für diese Flächen lautet: „Freisitzflächen, die in direkter baulicher Verbindung mit der Hauptnutzung oder die in Verbindung mit einem gastronomischen Betrieb stehen“ (siehe -FS- in der Planzeichnung Teil A). Selbstverständlich sind Freisitze / Terrassen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Bereich der momentan noch vorhandenen Promenade wurde zur Verbesserung und Beförderung der gastronomischen Aufenthaltsqualität bereits ein Teil des derzeitigen öffentlichen Promenadenwegs als Freisitzfläche überplant. Damit wurde bzw. wird letztendlich die Möglichkeit eröffnet, dünen- und strandnahe Sitzbereiche schaffen zu können. Durch die nunmehr geplante Wegeführung des neuen Promenadenwegs in seeseitige Richtung wird die Freisitzfläche an den neuen Wegeverlauf angepasst. Dadurch kann auch ein bisher festgesetztes Geh- und Fahrrecht (G-F) entfallen. Es hatte gem. der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 den Freizitzflächenbereich unterbrochen.

Durch den geplanten neuen Verlauf des öffentlichen Promenadenwegs entfällt ein Teil des bisherigen Weges. Diese Fläche kann künftig als Freisitzfläche ohne Überdachung und als Grünfläche genutzt werden. Das im B-Plan ausgewiesene Fahrrecht kann i. V. m. dem neuen Weg als Zufahrt für Notdienste genutzt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die rechtsverbindliche 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sieht eine GRZ von 0,4 vor. Mit dieser GRZ erfolgt eine Annäherung an den vorhandenen und in der Umgebung vorgezeichneten Rahmen der Baustruktur. Diese städtebauliche Maßbestimmung bleibt bestehen.

Freisitze / Terrassen sind zugleich bei der Grundflächenermittlung für die Hauptnutzung mitzurechnen sind.

Hier stellte sich mittlerweile heraus, dass die festgesetzte Grundfächenzahl (GRZ) von 0,4 nicht den erwünschten Erfolg einer Nachverdichtung im Gebäudebereich zzgl. der Schaffung attraktiver Freisitz-/Terrassenbereiche bringt bzw. die GRZ anfänglich zu eng bemessen war.

Mit der Zielsetzung, attraktive Außensitzbereiche - insbesondere entlang der Promenade - zu schaffen, darf die GRZ für Freisitze / Terrassen nun bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

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, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 (so genannte Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). In Anbetracht dessen, dass die GRZ für die Hauptanlagen nebst den Freisitzen / Terrassen „aufgestockt“ wird, wird nun - klarstellend – bestimmt, dass die Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8 gilt. Die Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 ermöglicht letztendlich die (verbesserte) Möglichkeit zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in geeigneten Tiefgaragen, mit denen ein Baugrundstück unterbaut werden kann. Sie wirkt sich zudem nicht wesentlich auf die natürlichen Funktionen des Bodens aus, da bereits im Altbestand ein sehr hoher Versiegelungsgrad durch Gebäude, oberirdische Stellplatzanlagen, Zuwegungen und versiegelte Gebäudevorflächen sowie die bisherige Promenade erreicht war. Der Standort verträgt die zulässige Verdichtung auch deshalb, da er - umrahmt von Ferienwohnanlagen - einen örtlichen, entwicklungsfähigen Versorgungsbereich am nordöstlichen Ende der Promenade bilden kann und soll.

4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgetzten Baugrenzen markiert. Die promenadenparallele, südlich der Gebäudestandorte liegende Baugrenze für Freisitze wird im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungplanes Nr. 1 nunmehr an den neuen, geplanten Verlauf der öffentlichen Promenadenwegs angepasst. Zudem wird das bisher trennende Geh- und Fahrrecht aus der Planung herausgenommen, so dass diese Freisitzfläche zusammenhängend als Freisitz / Terrasse genutzt werden kann.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind u. a. Nebenanlagen zulässig. Konzeptioneller Gedanke ist hierbei jedoch, dass Nebenanlagen, die nicht unterhalb der Geländeoberfläche liegen, eingeschränkt werden sollen. Es sind deshalb oberirdisch nur bestimmte Nebenanlagen zulässig, die der zweckentsprechenden Nut-

zung des Sondergebietes dienen. Mit der einschränkenden Festsetzung soll einer ausufernden Entwicklung von Nebenanlagen aller Art entgegengewirkt werden.

Die Liste der zulässigen Nebenanlagen wird nunmehr noch durch die Nebenanlage „Abstellräume“ ergänzt, um insbesondere verschließbare Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und gästeorientiertes Equipment (bspw. Surfutensilien u. ä.) anbieten zu können.

4.4 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.

Der Vollzug der 12. Änderung des B-Planes Nr. 1 kann zu einer höheren Grundstücksversiegelung gegenüber der bisherigen Planung führen. Entsprechend ist bei Umsetzung der Planung der Nachweis zu erbringen, dass das Niederschlagwasser über das Verbandsgewässer 2 des WBV Großenbrode schadlos abgeleitet werden kann.

Bei einem B-Plan handelt es sich um eine Flächenplanung, aus der Bauvorhaben entwickelt werden können. Insofern kann zwar bei Umsetzung der vorliegenden Planung mit einer Erhöhung der anfallenden Wassermenge gerechnet werden, weil auch mehr Fläche versiegelt werden kann, die tatsächliche Bemessung zeigt sich aber erst mit Umsetzung des einzelnen Bauvorhabens und dessen Ausführung. Welche technischen Vorkehrungen dann notwendig sein könnten und ggf. umgesetzt werden müssen, ist im Rahmen der Umsetzung des B-Planes konkret zu bestimmen. Hier gibt es eine Reihe von Möglichkeiten, angefangen über die Drosselung, die Sammlung in Behältern oder die Verlegung von drainfähigen Materialien etc.

Der Löschwasserbedarf liegt weiterhin 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.

4.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Zuzüglich der nach wie vor geltenden, örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung sollen Freisitze / Terrassen überdacht werden können. Eine Überdachung ist dann gegeben, wenn die Seitenflächen einer bspw. baulich fest verankerten Überdachung - außer einer Gebäudewand, an der eine Überdachung slebstverständlich angebaut

werden kann - nicht dauerhaft baulich geschlossen ist. Gerade im gastronomischen Bereich aber auch bei Terrassen von Ferienwohnungen kann damit ein ausreichender Wetter-/Sonnenschutz erzielt werden.

Die zulässige Überdachung von Freisitzen / Terrassen soll jedoch auf einen gebäudenahen Bereich beschränkt bleiben, um die Sichtachsen entlang der Promenade, parallel zu Strand und Düne, nicht gänzlich zu beeinträchtigen. Die Überdachungsmöglichkeit gilt von daher nicht für Freisitze / Terrassen, die im Verlauf des „alten“ Promenadenweges etabliert werden können.

5.0 Artenschutz und Umweltbelange

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind durch die ergänzenden, baugebietsbezogenen Festsetzungen der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht berührt.

Die artenschutzrechtlichen Belange im Zuge der geplanten Verlegung des Promenadenweges werden im Rahmen der fallbezogenen Genehmigungsplanung berücksichtigt.

Grünordnung

Neue, grünordnerische Aspekte ergeben sich durch die geplante Verlegung des Promenadenweges. Duch die Verlegung des Weges eröffnet sich ein Flächenpotenzial für eine grünordnerische Gestaltung parallel zum Weg. Diese Fläche ist entsprechend als Grünfläche festgesetzt und nimmt einen grüngestalterischen Rahmen vor der Gebäudekulisse ein.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist kein Altlastenverdacht bekannt.

Klima

Die Planung hat keine klimatischen Auswirkungen in diesem windhöffigen Bereich an der Küste.

Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Der erforderliche Ausgleich im Zuge der geplanten Verlegung des Promenadenweges wird im Rahmen der fallbezogenen Genehmigungsplanung berücksichtigt.

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.

Küsten- und Hochwasserschutz

Teile des Geltungsbereichs liegen im Hochwasserrisikogebiet. Maßgeblich für die Festsetzung dieser Gebiete ist die veröffentlichte Hochwassergefahrenkarte HWGK HW200, die für diesen Bereich den Referenzwasserstand von NHN + 2,40 m abbildet. Das Hochwasserriskogebiet ist in der Planzeichnung vermerkt.

Da sich die Baugrenzen im Vergleich zur 11. Änderung des B-Planes Nr. 1 nicht vergrößern und lediglich die Freisitze an den neuen Promenadenweg angepasst werden, wird gem. Stellungnahme des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz vom 23.04.2019 der vorliegenden Änderung des B-Plans auch in dem nunmehr geänderten Bereich ohne weitere Auflagen zugestimmt.

Seit der Novellierung des LWG in 2016 gelten für Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind, neue Mindesthöhen. Die Mindesthöhe setzt sich aus dem o. g. HW200 und einem Sicherheitszuschlag von 0,5 m zusammen, so dass die in Textziffer 1 des Textes (Teil B) bisher bestimmte Mindesthöhe vom NHN + 3,50 m dementsprechend auf NHN + 2,90 m reduziert wird.

Für die Errichtung baulicher Anlagen im Hochwasserrisikobereich werden darüber hinaus folgende Maßnahmen empfohlen:

- erforderliche Gründungen sind erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten, Flachgründungen ohne Kolkschutz sind nicht zulässig
- Gebäude sind auftriebssicher zu errichten
- Sicherung von Hausanschlüssen gegen eindringendes Hochwasser
- Abschottung der Tiefgaragen und Kellerräume gegen eindringen des Hochwasser, z. B. durch Dammbalkensysteme oder geeignete Tore, oder die Beschränkung der Nutzung im Hochwasserzeitraum

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

Die Verlegung der Promenade in den Bereich des Strandwalls erfolgt nach küstenschutzrechtlicher Genehmigung mit dem Aktenzeichen 4018-5262.2.55/017 vom 31.03.2017.

6.0 Hinweise

6.1 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, Parplatz- und Baustellenbeleuchtungen usw. sind dem zuständigen Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6.2 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.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6.3 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 26.06.2019 gebilligt.

Großenbrode, 17.09.2019

gez. J.Reise
(Bürgermeister)