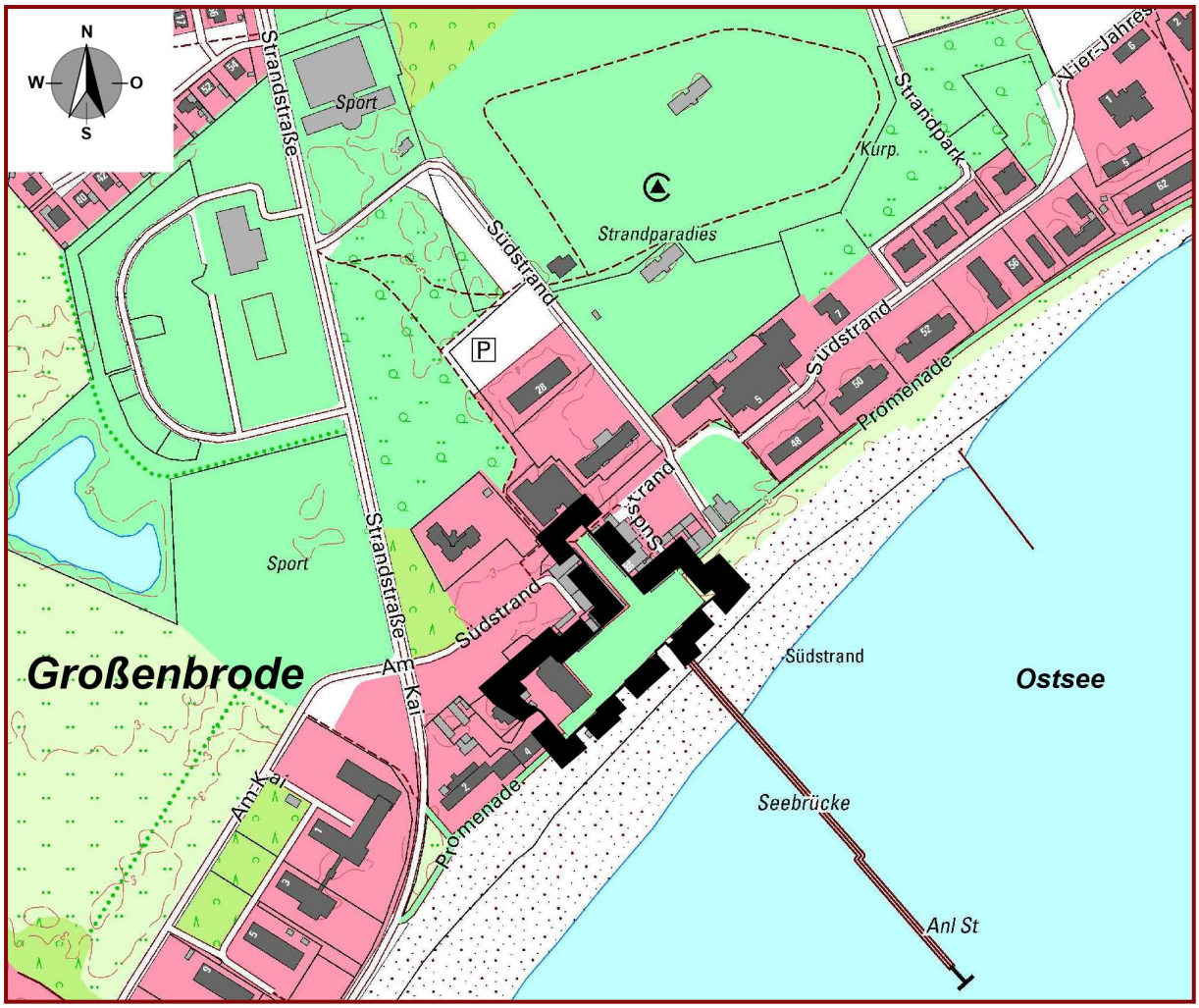


Stand: 21. April 2021

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUR 15. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1

DER GEMEINDE GROßENBRODE

für ein Gebiet in Großenbrode für das Gebiet „Südstrand“

Auftragnehmer:
PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1 Entwurfsbegründung 3
1.1 Planungsabsicht 3
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 6
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 8
2 Begründung der Planung 9
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 9
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) 11
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein 11
2.4 Erschließung 11
2.5 Grünplanung 13
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 14
3 Emissionen und Immissionen 14
3.1 Emissionen 14
3.2 Immissionen 14
4 Ver- und Entsorgung 14
5 Hinweise 15
5.1 Bodenschutz 15
5.2 Altlasten 15
5.3 Archäologie 15
5.4 Sicherheit der Schifffahrt 16
5.5 Hochwasserschutz 16
5.6 Kampfmittel 18
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 18
7 Städtebauliche Daten 18
7.1 Flächenbilanz 18
7.2 Bauliche Nutzung 19
8 Kosten für die Gemeinde 19
9 Verfahrensvermerk 19

Bearbeiter:

Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel dieser Planung ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Sicherung und zukunftsfähigen, bedarfsgerechten, touristischen und wetterunabhängigen infrastrukturellen Entwicklung im strandnahen Bereich, die in der Ostseenähe erforderlich sind, um hier das erforderliche touristische Angebot für die Erholung der Bewohner und Gäste der Region an der Ostsee vorzuhalten.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Im Plangebiet besteht das „*Meerhuus*“, welches als touristischer Anlaufpunkt für die Urlaubsgäste gilt. Hier können sich die Urlaube Auskünfte einholen, es werden Veranstaltungen angeboten und hier besteht auch ein öffentliches WC.

Diese Gebäude erfordert einen hohen Investitionsbedarf, damit es den heutigen touristischen Anforderungen angepasst werden kann. Die Kosten sind höher als für einen Neubau. Daher soll die Planung so gestaltet werden, dass neue Strukturen hier entstehen können.

Zudem bestehen im Umfeld des Plangebietes diverse Läden, gastronomische Einrichtungen, Spiel- und Freizeitangebote, die der Freizeit und dem Tourismus dienen. Es wird immer deutlicher, dass das touristische Leben nicht nur in den Gebäuden erfolgt, sondern auch auf den Verkehrsflächen. So wächst der Bedarf an Sitz- und Speiseflächen im Bereich der Promenade. Es werden auf der Promenade zunehmend Freizeit-, Unterhaltungs- und Sportveranstaltungen angeboten etc. Die Bedürfnisse der Urlauber und die von der Gemeinde angebotenen Strukturen sind in einem stetigen Wandel. Diese vielfältigen Nutzungen sind erforderlich, wenn der Tourismus in der Gemeinde sich langfristig verfestigen und weiter entwickeln will. Diese können z. T. jedoch nur konzessioniert zugelassen werden, wenn sie planungsrechtlich in einem Bebauungsplan zugelassen sind.

Um diese Ziele zu erreichen, wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet ist nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- im Eigentum der Gemeinde ist,
- bereits baulich genutzt ist,
- hier bereits gastronomische, gemeindliche und touristische Nutzungen vorhanden sind,

- direkt erschlossen ist und
- von Bebauung umgeben ist,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als touristischer Bereich ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	03.06.2020
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		09.12.2020
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) BauGB	ab 05.02.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	05.02.2021 – 08.03.2021
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	21.04.2021

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden,
- neue bisher unbebaute Flächen beansprucht werden,
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Die überplante Fläche betrifft eine Fläche, die auf Grundlage der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 bebaut worden ist. Genau dieses Baustruktur soll auch zukünftig abgesichert werden. Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Plangebiet in einem bebauten Ortsteil liegt und es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13a BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet mitten in einem bebauten Ortsteil und ist von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Der baulich relevante Teil des Plangebietes umfasst ca. 1.260 m². Das geplante SO-Gebiet umfasst eine Grundflächenzahl von maximal 095. Diese Ausnutzung resultiert aus der kleinteiligen Struktur der Flurstücke. Durch die Planung kann somit eine Grundfläche von ca. 1.200 m² ebenerdig bebaut werden. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege durch die Gemeinde geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet „*gewerblicher Fremdenverkehr*“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt seit dem 05.08.2017 der Bebauungsplan Nr. 1, 10. Änderung. Er setzt das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet „Gebiet für den gewerblichen Tourismus“ nach § 11 BauNVO fest (siehe Bild 1).

Bild 1: Auszug aus der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1



1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) und dem Landeswassergesetz (WHG) des Landes gilt ein 150 m Bauverbotsstreifen. Beide Gesetze beinhalten eine Übergangsregelung, die besagt, dass – wenn ein Flächennutzungsplan gilt - dann die Aufstellungen von Bebauungsplänen oder deren Änderungen bis Sommer 2021 zulässig sind, ohne dass sie den g. Verbotstatbeständen unterliegen.

Wie dem Punkt 1.2.1 zu entnehmen ist, gilt ein Bebauungsplan, der Sonstiges Sondergebiet „*Gebiet für den gewerblichen Tourismus*“ zulässt. Zukünftig wird die Nutzung nur noch auf den Zweck der reinen touristischen Nutzung eingeschränkt.

Somit wird diese Änderungen als entwickelt aus dem Ursprungsplanung gesehen. Der 150 m breite Bauverbotsstreifen gilt somit nicht für die Planung.

Teile des Plangebietes liegen tiefer als 2,9 m über Normalhöhennull (NHN). Die betroffene Fläche ist daher als Gebiet mit potenziell signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gem. § 73 Abs. 1 WHG) durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser eingestuft worden. Auch hier gilt die im vorherigen Absatz genannte Übergangsregelung. Um jedoch auf allen Flächen eine Sicherheit zu erzeugen, werden in der Planung folgende Empfehlungen des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalparks und Meeresschutz Schleswig-Holstein herangezogen:

Mindesthöhe für:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 2,50 m,
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 2,90 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 2,50 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 2,90 m.

Weil im Plangebiet kein Wohnen erfolgen soll, erfolgt eine Geländefestsetzung von mindestens 2,7 m über NHN.

Darüber hinaus sind die Ziele des zurzeit in der Aufstellung befindenden Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP) bereits während der Aufstellung von den Kommunen bei Bauleitplanungen sachgerecht in die Abwägung einzustellen.

Im Kapitel 6.6.1 werden Vorranggebiete für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich definiert. Demnach sind u.a. ein Küstenstreifen bis 150 m landwärts vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne sowie die nicht durch Landesschutzdeiche oder durch Schutzanlagen mit einem vergleichbaren Schutzstandard geschützten Hochwasserrisikogebiete an der Küste, als ebensolches Vorranggebiet definiert. Gemäß Ziel 2 sind diese Vorranggebiete von baulichen Anlagen, die nicht dem Küstenschutz dienen, und sonstigen nur schwer revidierbaren Nutzungen, die im Konflikt mit den Belangen des Küstenschutzes und der Anpassung an den Klimawandel stehen, freizuhalten.

Nur in begründeten Fällen kann vom Vorrang des Küstenschutzes und der Klimafolgenanpassung abgewichen werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind möglich, wenn diese

- in öffentlichen Häfen liegen.
- der Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs, sowie der Sicherheit der Bundesstraßen dienen, oder
- bereits zulässig sind, aufgrund eines Bebauungsplans, der vor dem Inkrafttreten des Raumordnungsplanes rechtsverbindlich war, oder weil sie im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach§ 34 BauGB liegen,

und wenn die zur Durchführung, der zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken, erforderlichen Maßnahmen, mit der Herstellung der baulichen Anlagen zeitlich und rechtlich verbindlich sichergestellt ist.

Wie im Punkt 1.1.2 dargestellt, ist die Planung bereits auf Grundlage eines Bebauungsplanes zulässig. Nun wird nur die Nutzung auf den Fremdenverkehr eingeengt sowie dafür klar gegliedert.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Großenbrode, und zwar zwischen der Straße Am Südstrand und der Promenade zur Ostsee.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit einem eingeschossigen Gebäude bebaut. Dieses liegt zwischen der Promenadenfläche, welches geprägt ist von baulichen Nebenanlagen, die der touristischen Nutzung dienen.

Bild 2: Eigene Fotos vom 17.11.2020









In der Umgebung befinden sich ein- bis viergeschossige Gebäude mit den unterschiedlichsten Fassaden und Bauformen. Somit ist keine klare, dominante städtebauliche Struktur erkennbar.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist in der Umgebung bebaut. Es ist – auf Grund der Ostseenähe – von einem hohen Grundwasserstand auszugehen. Technisch wird jedoch von einer Bebaubarkeit der östlichen Fläche ausgegangen.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 mit seiner 10. Änderung werden mit der 15. Änderung aufgehoben und durch folgende Festsetzungen vollständig ersetzt:

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll ausschließlich der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die der touristischen Freizeit- und Strandversorgung (sprich: Freizeit und Tourismus) dienen. Daher wird die Art der baulichen Nutzung als „*Sonstiges Sondergebiet*“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „*Freizeit und Tourismus*“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich für die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen bestimmt sind, die der touristischen Freizeit- und Strandversorgung, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde, dienen.

In Sonstigen Sondergebieten ist nur das zulässig, was festgesetzt ist. Was nicht genannt ist, ist somit unzulässig.

Nach dem Grundprinzip der Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt die jeweils festgesetzte Zweckbestimmung den reinen „*Zweck*“ des Gebietes. Die eigenständig festgesetzten Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung, sprich: der touristischen Freizeit- und Strandversorgung, dienen. Gemäß der gemeindlichen Zieldefinition werden folgende gewählte Nutzungsschwerpunkte für das festgesetzte Sondergebiet „*Freizeit und Tourismus*“ wie folgt zugelassen, die bereits der darunterfallenden touristischen Nutzung dienen, und zwar:

1. Informations-, Service- und Dienstleitungseinrichtungen, die der Betreuung und Versorgung von Gästen dienen,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige, der touristischen Strandversorgung dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden und einer Sortimentsbegrenzung mit folgenden Sortimenten:

   Bücher / Zeitschriften, Bekleidung / Lederwaren/Schuhe, Foto / Optik, Uhren / Schmuck, Spielwaren / Sportartikel, Lebensmittel/Getränke, Drogerie/Kosmetik,
4. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,

5. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
6. öffentliche sanitäre Einrichtungen,
7. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Da die SO-Gebiete dem Tourismus dienen, ist die Möglichkeit der Eigenwerbung erforderlich. Damit diese in einer angemessenen und in sich schlüssigen Form erfolgt, sind in dem Gebiet zulässig:

- maximal 10 freistehende Fahnenmasten,
- Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst bis zu einer Fläche von je 25 m² und
- ein freistehender Standpylon bis 8,0 m über NHN.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im rückwertigen Bereich des Plangebietes besteht ein Gebäude, welches Viergeschossig ist und an welchem das jetzt bestehende Gebäude angebaut ist. Damit diese Staffelung erhalten bleibt, erfolgt die Begrenzung der Geschosse auf zwei. Somit erfolgt eine Erhöhung der Geschossigkeit mit dem Ziel im zweiten Vollgeschoss zusätzliche touristische Angebote zu schaffen. Der höheren Geschossigkeit wird ein Vorrang vor der Flächenausweitung des Baugebietes gegen.

Zudem erfolgt die Festsetzung einer höheren Grund- und Geschossflächenzahl für das Hauptgebäude, damit dieses sich langfristig entsprechend den gemeindlichen Bedürfnissen erweitern kann.

Das Plangebiet liegt z.T. unter 3,00 m über Normalhöhennull (NHN) bzw. direkt an der Ostsee. Somit gilt dieser Bereich als hochwassergefährdeter Bereich. Um hier eine Gefährdung von Personen von vornherein auszuschließen, erfolgen die Festsetzungen, dass

- die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Hauptanlage für gewerbliche Zwecke, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dient, nicht niedriger als 2,70 m über NHN liegen darf.
- die Verkehrs- und Fluchtwege nicht niedriger als 2,70 m über NHN liegen dürfen.
- die Wassergefährliche Stoffe nicht niedriger als 2,90 m über NHN gelagert werden dürfen.

Wohnungen sind im Plangebiet nicht zulässig. Daher erfolgen keine Regelungen.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) ist engmaschig gesetzt. Sie liegt sehr dicht an der Promenade, um hier eine Verzahnung des touristischen Angebotes selbst, aber auch der Bestuhlung von möglicher Gastronomie oder Verkaufsflächen zwischen Bau- und Promenadenflächen zu ermöglichen.

Ansonsten regeln die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung den Entwicklungsrahmen im Plangebiet ausreichend und zielorientiert.

Es besteht eine Bebauung, die das Flurstück weitgehend ausfüllt bzw. mit dem folgenden Gebäude verbunden ist. Entsprechend erfolgt die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise für dieses Gebäude.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die nicht bereits unter anderen Planungsgrundlagen genannt sind, sind nicht Inhalt der Planung.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Die Umgebung des Plangebietes und im Gebiet selbst sind keine klaren städtebaulichen Strukturen erkennbar, die es gilt, städtebaulich zu sichern. Daher beinhaltet die Planung keine gestalterischen Festsetzungen.

Zur Sicherheit des Schiffsverkehrs werden reflektierende und glänzende Dachmaterialien ausgeschlossen. Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

2.4 Erschließung

Die Promenade ist der Haupterschließungsbereich des SO-Gebietes im Plangebiet und z. T. in den angrenzenden Gebieten. Um eine Befahrung der Promenade zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung, dass die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen "Fußgängerbereich - Promenade" und " Veranstaltungsfläche" für den Belieferungsverkehr von den Nutzungen befahren werden dürfen, die an der Promenade und der Veranstaltungsfläche angesiedelt sind.

Auf die Beibehaltung der Grünflächen im Südwesten werden verzichtet, da diese in der Form nicht vorhanden sind. Somit wird eine flexible Nutzungsform gesichert.

Gerade in den Sommermonaten zeigt sich, dass immer mehr Besucher der Restaurants draußen sitzen möchten. Auch erfolgt die Ausweitung der Verkaufsflächen der Läden auf die Promenade, um sich besser präsentieren zu können. Diese Situationen erzeugen den gewünschten „*touristischen Flair*“, den die Zielgruppen wünschen. Daher ist es im Sinne der Gemeinde, diesen rechtlich auch zu ermöglichen. Neue Konzessionen können jedoch nur vergeben werden, wenn der Bebauungsplan diese

Nutzungen zulässt. Um das zu ermöglichen, werden daher folgende Festsetzungen aufgenommen:

A) Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen "Fußgängerbereich-Promenade" und "Fußgängerbereich-Veranstaltungsfläche" sind zusätzlich nutzbar als

1. gewerblich genutzte Terrassenflächen zu Gunsten von Schank- und Speisewirtschaften gemäß textliche Festsetzung Nr. 1.1 (2) Nr. 2,
2. sonstige, der touristischen Strandversorgung dienende Verkaufseinrichtungen gemäß textliche Festsetzung Nr. 1.1 (2) Nr. 3.

wenn diese einem Betrieb innerhalb der SO-Gebiete zugeordnet sind.

B) Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung " Veranstaltungsfläche" sind darüber hinaus zulässig:

1. temporäre Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
2. temporäre Schank- und Speisewirtschaften,
3. temporäre Verkaufseinrichtungen

während Veranstaltungen, die der touristischen Freizeitversorgung dienen.

C) Temporäre Überdachungen der in Text-Ziffer 3 (2) genannten Nutzungen, deren Statik auf einem - mit der Verkehrsfläche fest verbundenen - Stützensystem beruhen, wie großflächige Markisen, sind zulässig, wenn sie diesen definierten gewerblich genutzten Terrassenflächen oder gewerblich ebenerdigen Verkaufsflächen im Erdgeschoss dienen bzw. die lichte Befahrbarkeit der Verkehrsflächen in einer Mindestbreite von 4 m gewährleisten. Darüber hinaus ist die Verlängerung der Dachüberstände der angrenzenden Gebäude bis zu 2,5 m in die Verkehrsfläche dauerhaft zulässig, wenn diese aus Glas sind.

Die Promenade soll langfristig in einer flexiblen Form nutzbar sein. Es müssen auch bedarfsgerechte Konzeptionsänderungen möglich bleiben. Daher wird eine großzügige Veranstaltungsfläche im Promenadenbereich über eine überbaubare Grundstücksfläche und eine Grundfläche von 4.250 m² abgesichert, innerhalb der Fläche dauerhaft bis zu 10 eingeschossige bauliche Anlagen als Überdachungen und Hütten bis jeweils 20 m² Grund- und Geschossfläche zulässig sind, wenn sie der bedarfsgerechten touristischen Nutzung dienen, wie Strandkorbvermietung, Umkleideeinrichtungen, Marktstände, als Kiosk betriebene Schank- und Speiseeinrichtung etc.

2.4.1 Stellplätze

Innerhalb der Bauflächen werden nur die Stellplätze für die Angestellten und für Menschen mit Handicap nachgewiesen. Für die Besucher sind die öffentlichen Parkplätze ausgerichtet.

2.4.2 Parkplätze

Ziel der Gemeinde ist es, dass die Besucher an der Promenade bummeln und sich erholen. Sie sollen nicht direkt an einen Gastronomen oder Ähnlichem heran- und dann gleich wieder fahren können.

Aus diesem Grunde wurden in der direkten Umgebung ausreichend Parkplätze geschaffen.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der Ursprungsplan setzt Bäume fest und definiert diese als „*Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*“. Diese Bäume sind nicht mehr Bestandteil der weiteren Planung. Im Rahmen der Promenadenplanung wurde bereits für die Beseitigung der Bäume und sonstigen Anpflanzungen eine Beseitigung der Bäume genehmigt bei Erbringung des festgesetzten Ausgleiches außerhalb des Plangebietes (siehe Geschäftszeichen 6.21-553-017 Ga vom 08.09.2017).

Die Gemeinde möchte sich zukünftig die Möglichkeit sichern, flexibel auf neue Entwicklungen im Tourismus reagieren zu können. Ihr ist durchaus bewusst, dass dazu nicht nur touristische, sondern auch Grünstrukturen gehören. Beides gehört zusammen und wird durch eine Nichtfestsetzung nicht ausgeschlossen. Von neuen grünordnerischen Festsetzungen wird daher abgesehen.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 *„Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und versiegelt. Daher sind Neueingriffe nicht möglich.

Nach dem g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (*Oberflächengewässer, Grundwasser*), Klima / Luft, sowie das Landschaftsbild bewertet. Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Die Planung führt jedoch nicht zu mehr Versieglung, als sie bisher zulässig ist. Neue Eingriffe erfolgen somit nicht.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar.

Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Neue Eingriffe entstehen nicht. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich ausreichend Spielmöglichkeiten für Kinder.

Zudem ist das Baugebiet fußläufig gut erschlossen. So kann die Ostsee und zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet dient bereits dem Tourismus und es grenzt an Sonstige Sondergebiete mit vergleichbaren Nutzungen. Hier sind Nutzungen zulässig, die zu Lärmbelastungen bis zu 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts führen können. Geplant ist ein Sondergebiet, in dem fremdenverkehrstypische Nutzungen zulässig sind, die zu Lärmbelastungen bis 60 dB (A) tags und 50/45 dB (A) nachts führen können. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässige Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Im Plangebiet entstehen keine neuen Wohnungen. Zudem lässt die Planung keine Nutzungen zu, die nicht bereits im Gebiet und in der Umgebung zulässig sind.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Im Plangebiet ist nur reiner Zielverkehr zu erwarten. Zudem sind auf den Straßen selbst nur 30 km/h zulässig. Wesentliche Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen in diesem Bereich von Großenbrode nicht.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits voll bebaut und erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zur geltenden zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. /entsorgen.

Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass die Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m zu sichern ist

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „*Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln*“.

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Anhaltspunkte für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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.

5.4 Sicherheit der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes in der Fassung vom 23. Mai 2007 weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkungen beeinträchtigen, deren Betriebe 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, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.

In der Projektplanung sind zu berücksichtigen:

a) Anträge zur Errichtung einer Parkplatzbeleuchtung usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

b) Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

c) Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze, Baggerungen usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.

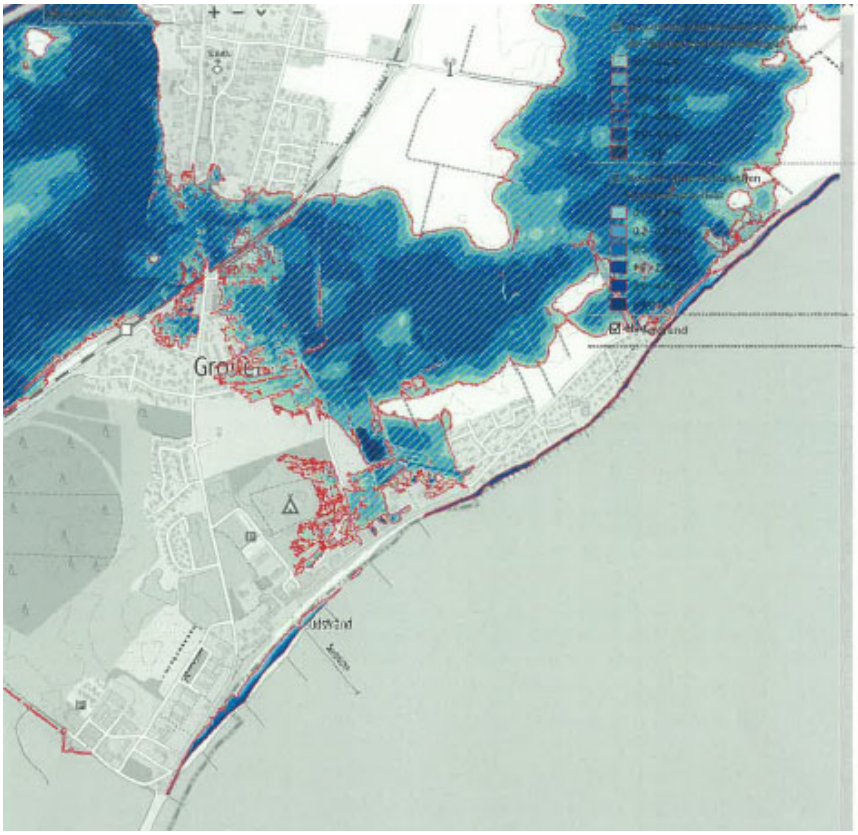
5.5 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zum Teil in einem Hochwasserrisikogebiet an der Küste nach§ 59 LWG. Hier bestehen Bauverbote gem. § 82 LWG.

Durch die Festsetzung der Mindesthöhen der Fußboden und die in der Begründung unter 5.5 genannten Auflagen zur Errichtung baulicher Anlagen sind die

Mindestanforderungen für hochwasserangepasstes Bauen erfüllt. Gem. § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG greifen die o.g. Bauverbote somit nicht.

Bild 3: http://hochwasserkarten.schleswig-holstein.de/



Dort unter Küstenhochwasser die Hochwassergefahrenkarte HWGK HW200 auswählen.

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans liegt an der Küste Schleswig-Holsteins in einer Entfernung von weniger als 100 m hinter einer Düne. Nach § 82 Abs. 1 Nr. 3 Landeswassergesetz (LWG) dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 150 m vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder Strandwalles nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Auf Grund des Vorliegens eines Flächennutzungsplans, aus dem bereits die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 entwickelt wurde, greift die Übergangsregelung nach § 113 Abs. 4 LWG, so dass das o.g. Bauverbot nicht zum Tragen kommt.

Für die Errichtung baulicher Anlagen im Hochwasserrisikobereich gelten folgende Auflagen:

- 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 eindringendes Hochwasser, z. B. durch Dammbalkensysteme oder geeignete Tore oder die Beschränkung der Nutzung im Hochwasserzeitraum.

5.6 Kampfmittel

In der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Flache/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das

Landeskriminalamt Dezernat 33, Sachgebiet 331

Mühlenweg 166

24116 Kiel

durchgeführt.

Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
SO-Gebiet	1.260 m²
Verkehrsfläche	6.150 m²
Gesamt	**7.410 m² (0,74 ha)**

7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind durch die Planung keine zusätzlichen Wohnungen möglich.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenbrode hat die 15. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21. April 2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Großenbrode, 17.06.2021

(gez. Jens Reise)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 1, 15. Änderung, tritt am 19.06.2021 in Kraft.