# Begründung

**zum**

# Bebauungsplan Nr. 26, 6. Änderung

**für das Gebiet**
**"Ehemalige Marineküstendienstschule Großenbrode Kai"**

# der Gemeinde Großenbrode

Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Dörnen GmbH
Oldenburg i.H.

Begründung gem. § 9 (8) und § 2a des Baugesetzbuches

# I N H A L T

**1.0 Allgemeine Grundlagen**
1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser
1.2 Plangeltungsbereich / Bestand innerhalb des Plangeltungsbereiches

**2.0 Planungsanlass und Planungsziel**

**3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung**

**4.0 Darlegung der städtebaulichen Planung**
4.1 Art der bauliche Nutzung
4.2 Maß der bauliche Nutzung
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
4.4 Gestaltung
4.5 Verkehrserschließung
4.6 Ver- und Entsorgung
4.7 Umweltschutz

**5.0 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

## 1.0 Allgemeine Grundlagen

### 1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Großenbrode hat in seiner Sitzung am 23.11.2011 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 26 zu ändern.

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

in der jeweils gültigen Fassung.

Als Planunterlage wurde eine digitale Kartengrundlage des Katasteramtes Ostholstein vom April 2010 verwendet.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Baum Ewers Dörnen GmbH in Oldenburg i.H. beauftragt.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 dient der Innenentwicklung, da sie Maßnahmen der Innenentwicklung in siedlungsstrukturell integrierter Lage zum Inhalt hat.
Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die von baulichen Nutzungen umgeben sind bzw. bauliche Nutzungen / Anlagen abrunden. Das Flurstück 5/202 wird von baulichen Anlagen in Form eines Gebäudes, Hafenanlagen und der Molenanlage umgeben. Es stellt eine Abrundung der baulichen Gesamtkonzeption Hafen – Mole – Gebäude entlang der Promenade dar. Die momentane Rechtsauslegung sieht vor, dass auch Abrundungsflächen, die räumlich in den Außenbereich hineinragen, Gegenstand eines B-Planes nach § 13a BauGB sein können.
Derzeit befinden sich keine Bebauungspläne in Aufstellung, die in einem engen sachlichen Zusammenhang mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 stehen. Zwar wird zeitgleich auch die 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt. Die Änderungen beziehen sich hier jedoch in Richtung Campinghäuser und Ferienhausboote.
Die zulässige Grundfläche im B-Plangebiet liegt unter 20.000 qm.
Deshalb soll und kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.
Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. 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 Erweiterung nicht zu erwarten. Die mögliche Bebauung beschränkt sich auf Bereiche, die bereits in vorherigen, rechtsgültigen Bauleitplanungen für eine Bebauung vorgesehen sind. Die Schutzbereiche werden durch die Planung nicht erheblich mehr belastet, da die vorliegende Planung keine zusätzlichen Nutzungsaktivitäten hervorruft, sondern eine Änderung auf der Grundlage von baulichen und rechtlichen Bestandsstrukturen darstellt.

## 1.2 Plangeltungsbereich / Bestand innerhalb des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Änderung für das Flurstück 5/202. Der Änderungsbereich liegt im Ortsbereich Südstrand / Großenbrode Kai der Gemeinde Großenbrode. Für das Gebiet besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan nebst einer 3. Änderungsplanung.

Das Flurstück 5/202 wird in Kürze bebaut.

## 2.0 Planungsanlass und Planungsziel

In Folge der zivilen Umnutzung der ehemaligen Marineküstendienstschule haben sich hier eine Vielzahl von touristischen und hafenbezogenen Nutzungen etabliert. Der Standort hat sich mittlerweile zu einem sehr bedeutenden Ortsteil entwickelt.

Im Rahmen der Standortentwicklung bzw. –sicherung ergeben sich immer wieder neue Anforderungen und Nutzungsabsichten, so dass der Bebauungsplan i. S. einer zukunftssicheren Planung überprüft und entsprechend geändert werden muss bzw. soll.

Für die 6. Änderung ergibt sich folgendes Planungsziel:

- an das in Umsetzung befindliche Hauptgebäude soll ein Anbau für eine öffentliche WC-Anlage vorgesehen werden; dafür soll eine Ergänzung der im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Grundfläche von 400 qm um 40 qm zugelassen werden;

Die Planung dient dem Zweck, nach dem Wegfall einer WC-Anlage im Promenadenbereich nunmehr adäquaten Ersatz zu schaffen.

## 3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung werden keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung berührt.

Die Planung entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und in den Grundzügen aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Großenbrode.

## 4.0 Darlegung der städtebaulichen Planung

### 4.1 Art der bauliche Nutzung

Die Baugebietsausweisungen (hier: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Sportboothafen-) ändert sich gegenüber der bisherigen Planung nicht.

Die textlichen Festsetzungen (Text / Teil B) zur Art der baulichen Nutzungen wurden aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 übernommen.

### 4.2 Maß der bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde gegenüber der 3. Änderung nunmehr um eine Grundfläche von 40 qm auf insgesamt 440 qm erhöht.

Der geplante Anbau soll mit einem Vollgeschoss, genauer mit einer Gebäudehöhe/ -oberkante von max. 3,30 m in Erscheinung treten. Diese Höhe darf nur noch für einen Solaranlagenaufbau um 1,20 m überschritten werden, um einen effizienten Neigungswinkel dieser Anlage umsetzen zu können.

Das Hauptgebäude darf nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dieser Änderungsplanung eine Gebäudehöhe /-oberkante von 18 m als Höchstmaß aufweisen.

Durch das mögliche Hauptgebäude und den Anbau entsteht ein dominanter Gebäudekörper. Er bildet das Ende einer langgestreckten Sichtachse entlang der Promenade / dem Strand und markiert zugleich den Übergang zur Mole und zum Sportboothafen. Das mögliche Gebäude entfaltet in dieser exponierten Lage eine große städtebauliche Bedeutung, die durch die Gebäudehöhe und Kubatur auch unbedingt zum Ausdruck kommen soll.

### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Bauweise ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen /-fenster festgesetzt.

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um nicht eine darüber hinaus reichende ungeordnete Situation von untergeordneten Anlagen im Promenaden-/Molenbereich zu erhalten.

### 4.4 Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen wurden aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 übernommen.

### 4.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung an das Orts- und Fernstraßennetz erfolgt über die vorhandenen Straßen.

Die Stellplatzsituation bleibt gegenüber der bisherigen Planung unberührt. Insofern gelten hier weiterhin die Bestimmungen (hier: zugeordnete Gemeinschaftsstellplätze) aus der bisherigen Planung, wonach die notwendigen Stellplätze auf dem Flurstück 5/144 unterzubringen sind.

### 4.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Leitungen und Anlagen des Zweckverbandes Ostholstein (Wasser, Gas), der E.ON Hanse AG (ELT) sowie der Telekommunikationsanbieter ist sichergestellt. Ebenso ist der Bereich an das Abwassernetz des Zweckverbandes Ostholstein (Schmutzwasser und Regenwasser, Trennsystem) sowie an die Müllentsorgung angeschlossen. Es sind lediglich Erweiterungen der Hausanschlüsse bzw. Entsorgungsleitungen und -anlagen notwendig, welche im Rahmen der Baumaßnahme durch den Bauherren beim jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu beantragen sind. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Ver- und Entsorgungsbetriebe bzw. einschlägigen technischen Vorschriften.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz, die Bereitstellung von 96 Kubikmeter pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden ist notwendig.

Die Wärmeversorgung wird über das bestehende Blockheizkraftwerk gewährleistet.

## 4.7 Umweltschutz

Allgemeines

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 begründet nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Der Bebauungsplan wird daher ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Eingriff / Ausgleich

Die zulässige Grundfläche beträgt im vorliegenden Fall unter 20.000 qm. Damit greift § 13a (2) Nr. 4 BauGB.
Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Flora und Fauna

Das Plangebiet ist stark anthropogen beeinflusst. Es handelt sich hier um ein akutes Baugrundstück.

Boden und Wasser

Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Eine Gefahr von erheblichen Schadstoffeinträgen besteht aufgrund des geplanten Baugebietstyps bei Einhaltung aller relevanten Regeln nicht.

Das tolerierbare Oberflächenwasser ist, wie bisher auch, zu versickern. Damit wird die örtliche Grundwasserneubildung unterstützt.

## 5.0 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen werden.

Das Planungsgebiet liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich und es besteht Überflutungsgefahr bei Ostseehochwasser. Die vorgelagerten Anlagen zum Küsten- und Hochwasserschutz bieten nur einen gewissen Hochwasserschutz und können bei entsprechenden Hochwasserereignissen überspült werden. Aufgrund der lokationsspezifischen Besonderheiten im Zusammenhang mit der exponierten Lage des zu überplanenden Bereiches, ist im Hochwasserfall eine Wasser- und Wellenbelastung nicht auszuschließen. Insofern ist der Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Durch die Kennzeichnung in der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Zweckbindung für den Hochwasserschutz gegeben. Diese Zweckbindung bezieht

sich auf bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie auf Flächen außerhalb von Gebäuden. So sollten u. a. Gründungen von Gebäude erosionssicher gegen Unterspülung ausgebildet werden. Darüber hinaus wird jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung gefährdeter Bewohner und Gäste durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt bleiben. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.
Bei Hochwasserereignissen ist für die Gebäude sowie für Personen ein Gefährdungspotenzial durch Hochwasser gegeben. Die Kennzeichnung des hochwassergefährdeten Gebietes bedeutet, dass bei der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorgenommen werden müssen. Zu denken ist hier beispielsweise an eine hochwassersichere Gebäudestatik, Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung (insbesondere bei Glasfassaden), besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe, besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen oder Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen. Die erforderlichen Sicherungs- bzw. Abwehrmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und nachzuweisen.
In Gebäuden wird Personen u. a. die Möglichkeit gegeben, sich bei Hochwassergefahr in das Dachgeschoss zu begeben. Über ein Dachfenster wäre dann ein Dachaustritt möglich.

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 um die Sicherung des Bestandes bzw. um planungsrechtlich bereits definierte Bebauungsmöglichkeiten. Sportboothäfen sind hiervon eh ausgenommen.

In den o. a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

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.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26, 6. Änderung der Gemeinde Großenbrode wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.08.2013 gebilligt.

Großenbrode, den 06.11.2013

gez. Reise
Der Bürgermeister