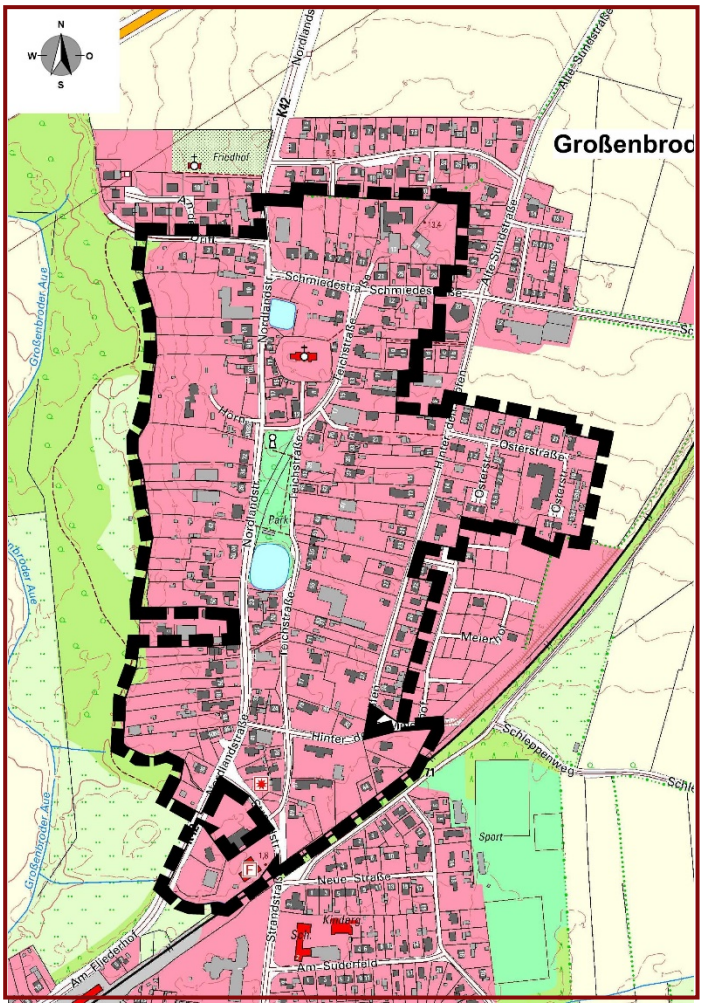


Stand: 23. März 2022

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Gemeinde Großenbrode übereinstimmt. Auf Anfrage beim Bau- und Ordnungsamt im Amt Oldenburg-Land, Hinter den Höfen 2 in 23758 Oldenburg in Holstein, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

BEGRÜNDUNG

ZUM EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37

DER GEMEINDE GROßENBRODE

für ein Gebiet in Großenbrode nordwestlich der Bahntrasse Puttgarden-Lübeck, beidseitig folgender Straßen: der Nordlandstraße (ohne Hausnummer 58 und 60), der Teichstraße, der Straße Hörn, der Schmiedestraße (ohne Nummer 20, 22 und 31), der Straße Hinter den Höfen (ohne Nummer 1b-d, 3, 4, 18 und 20) und der Osterstraße

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 8
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 9
2 Begründung der Planung 10
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 10
2.2 Erschließung 12
2.3 Grünplanung 12
2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 13
3 Emissionen und Immissionen 13
4 Ver- und Entsorgung 14
5 Hinweise 14
5.1 Bodenschutz 14
5.2 Altlasten 15
5.3 Denkmalpflege 15
5.4 Archäologie 16
5.5 Hochwasserschutz 17
5.6 Kampfmittel 19
5.7 Wasserstraßen 19
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 19
7 Städtebauliche Daten 20
7.1 Flächenbilanz 20
7.2 Bauliche Nutzung 20
8 Kosten für die Gemeinde 20
9 Verfahrensvermerk 20

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

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel der Planung ist die Sicherung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet dahingehend, dass diese auch zukünftig vorrangig als Hauptwohnsitze für Bürger der Gemeinde dienen. Zudem soll die städtebauliche Entwicklung des historischen Ortskernes langfristig gesichert bleiben.

Ferienwohnungen sind touristische Nutzungen. Die Ansprüche der Nutzer basieren auf Erholung, Freizeit und freier Entfaltung im Urlaub. Die Lebensansprüche in der Zeit unterscheiden sich daher wesentlich von den der Hauptwohnungen.

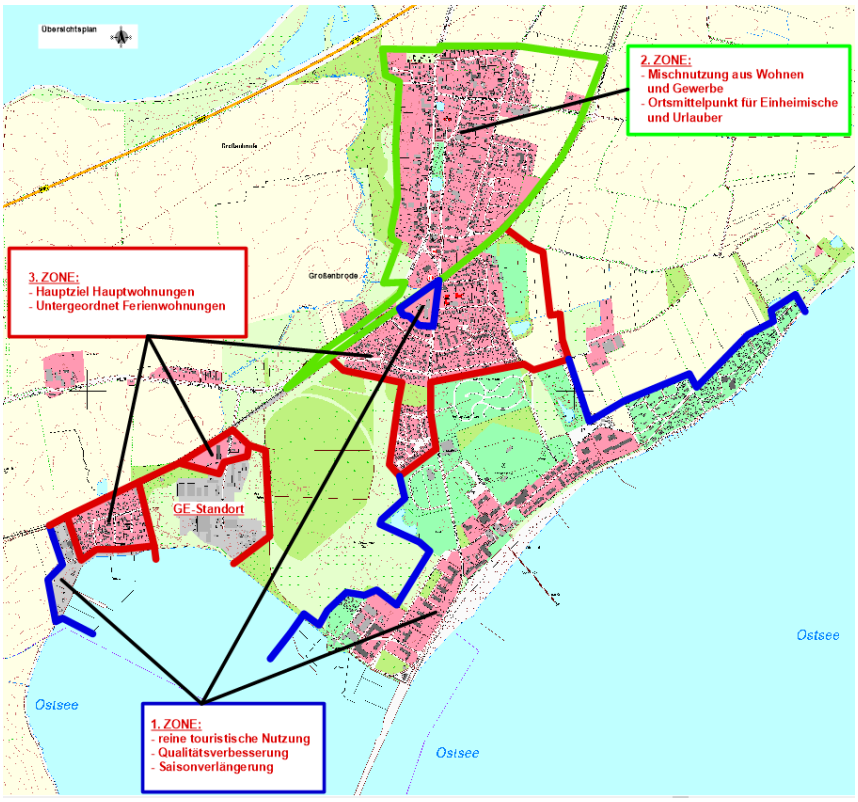
Nebenwohnungen führen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Auch diese sind an den Standorten nicht gewünscht.

Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Nebenwohnungen führen zudem zu Grundstückspreisen, die es einheimischen Bürgern nicht möglich macht, Grundstücke an den Standorten zu erwerben. Weil eben genau die Situation von der Gemeinde nicht gewünscht ist, sollen Ferienwohnungen und Zweitwohnungen zukünftig planungsrechtlich eingegrenzt werden.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die Ortslage Großenbrode liegt an der Ostsee. Somit hat der Tourismus für den Ort eine hohe Bedeutung. Das städtebauliche Ziel der Gliederung des Ortes besteht daher darin, die Nutzungen wie folgt in 3 Zonen zu gliedern:

Bild 1: Zonierung der Ortslage Großenbrode



1. Der direkt an die Ostsee grenzende Bereich (= 1. Zone) dient weitgehend dem Fremdenverkehr. Ausgeschlossen sind lediglich der historisch gewachsene Gewerbebetrieb im Westen mit dem im Westen angrenzenden Wohngebiet. Von den touristisch genutzten Gebieten aus bestehen direkte Zugänge zur Ostsee. Zulässig sind in den Baugebieten vorrangig Nutzungen, die dem touristischen Ziel dienen; einschließlich höherwertige Hotels, Ferienwohnungen, Läden und Gastronomie. Dieser Zone wird zukünftig auch das Plangebiet zugeordnet.
2. Die zweite Zone befindet sich nördlich der Bahntrasse Lübeck-Puttgarden. Hier dominiert eine Mischnutzung aus Gewerbebetrieben, fremdenverkehrsorientierten Nutzungen und Dauerwohnungen. Ferienwohnungen nehmen einen untergeordneten Teil ein und sollen sich auch zukünftig in der Zone 1 stärker entwickeln; und nicht in der Zone 2.
3. Der verbleibende Bereich (= 3. Zone) ist der zwischen der den Zonen 1 und 2 gelegene Bereich. Hier entwickelten sich in der Vergangenheit vorrangig Baugebiete für die im Ort lebenden Bürger. Gerade diese gilt es zu sichern, um auch zukünftig infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Feuerwehr medizinische Angebote etc. vorhalten zu können.

Das Plangebiet liegt in der Zone 2. Somit soll eine Nutzung gesichert werden, die eine typische Wohnstruktur im Osten und Norden zulässt, sowie ansonsten eine Mischnutzung aus Gewerbe, fremdenverkehrsorientierten Nutzungen und Dauerwohnungen zulässt. Ferienwohnungen sind hier in untergeordneter Form vorhanden und sollen als diese bestehen bleiben können. Hotels sind hingegen zukünftig hier nicht mehr gewünscht. Vor Ort wird deutlich, dass diese Strukturen bereits vorhanden sind. Neue touristische Entwicklungen sollen hingegen in der Zone 1 erfolgen, um hier den Lebensmittelpunkt der Ortslage zu erhalten.

Bild 2: eigene Fotos vom 14.08.2019









Das Plangebiet hat sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt. Es ist weitgehend bebaut. Folglich besteht eine dominierende städtebauliche Grundstruktur, die über den § 34 BauGB beibehalten wird.

Allerdings ist hierüber den § 34 BauGB die gemeindlich gewollte Nutzung nicht abschließend geregelt.

Nach der Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) wurde der § 13a Baunutzungsverordnung (BauNVO) neu aufgenommen. Danach erfolgt eine deklaratorische Klarstellung des Begriffes „*Ferienwohnungen*“ dahingehend, dass diese nun als nicht störende Gewerbebetriebe bzw. als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in fast allen Baugebieten nach § 3 bis 7 BauNVO ausnahmsweise oder allgemein zulässig sind.

Da es sich um eine „*deklaratorische*“ Ergänzung handelt, wird diese Definition rückwirkend auf alle Baugebietstypen nach der BauNVO angewendet und somit auch für die Bereiche, deren Bebauung nach § 34 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt wird. Somit sind über diese Gesetzesänderung nun auch Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe in WA- und MI-Gebieten zulässig. Damit würde es zu einer Aufweichung der „*geschützten*“ Baugebiete für die Bürger der Gemeinde führen. Da kaum Flächen für Ersatzneubaugebiete in der Gemeinde zur Verfügung stehen, besteht ein städtebaulicher Bedarf dahingehend, die Genehmigung von Ferienwohnungen in den Bereichen einzugrenzen.

Bisher war es den Gemeinden zudem nicht möglich Nebenwohnungen einzugrenzen. Stattdessen gelten sie als „*Wohnungen*“ im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und waren daher rechtlich nicht händelbar. Nach der BauNVO 2017 beinhaltet der § 22 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) nun erstmals den Begriff „*Nebenwohnungen*“. Über diesen Begriff definiert der Gesetzgeber erstmals „*Nebenwohnungen*“. Nebenwohnungen dienen kaum dem Tourismus und auch nicht den örtlichen Infrastrukturen. Sie führen eher zur Verödung von ganzen Straßenzügen und sind kontraproduktiv bei der Umsetzung des Zieles der Gemeinde, den Tourismus zu stärken bzw. die Saison zu verlängern. Daher ist es im Interesse der Gemeinde, diese Nutzung zukünftig einzugrenzen. Von dieser Möglichkeit soll in der Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls Gebrauch gemacht werden.

Somit besteht ein städtebauliches Erfordernis dahingehend, einen einfachen Bebauungsplan nach § 13 BauGB aufzustellen, damit nur die Ferienwohnungen und Nebenwohnungen zukünftig baurechtlich eingegrenzt werden.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt in Großenbrode. Es ist vollständig mit Gewerbebetrieben, fremdenverkehrsorientierten Nutzungen und Dauerwohnungen bebaut. Ferienwohnungen nehmen einen untergeordneten Teil ein. Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese gesichert werden soll.

Genau auf dieser Fläche soll der Bestand so gesichert werden, dass die vorhandene Nutzungsstruktur bestehen bleibt. Daher ist die Untersuchung weiterer Alternativen nicht zielführend.

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

- bereits baulich genutzt ist,
- in der unmittelbaren Umgebung Baugebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Ortszentrum 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) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	26.06.2019
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		11.12.2019
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	22.01.2020 – 24.02.2020
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	ab 22.01.2020
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		21.06.2021
x	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a BauGB	ab 15.11.2021
x	Erneute öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	15.11.2021 – 16.12.2021
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	23.03.2022

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet nur die rechtliche Anpassung der zulässigen Art der baulichen Nutzung an den Bestand und die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des vorhandenen Ortscharakters.

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 von vier Seiten von Bebauung umgeben ist. 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 Quadratmeter 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: Die Planung leitet keine neue Bebauung ein sondern nur die Anpassung an die vorhandene Gebietsstruktur.

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

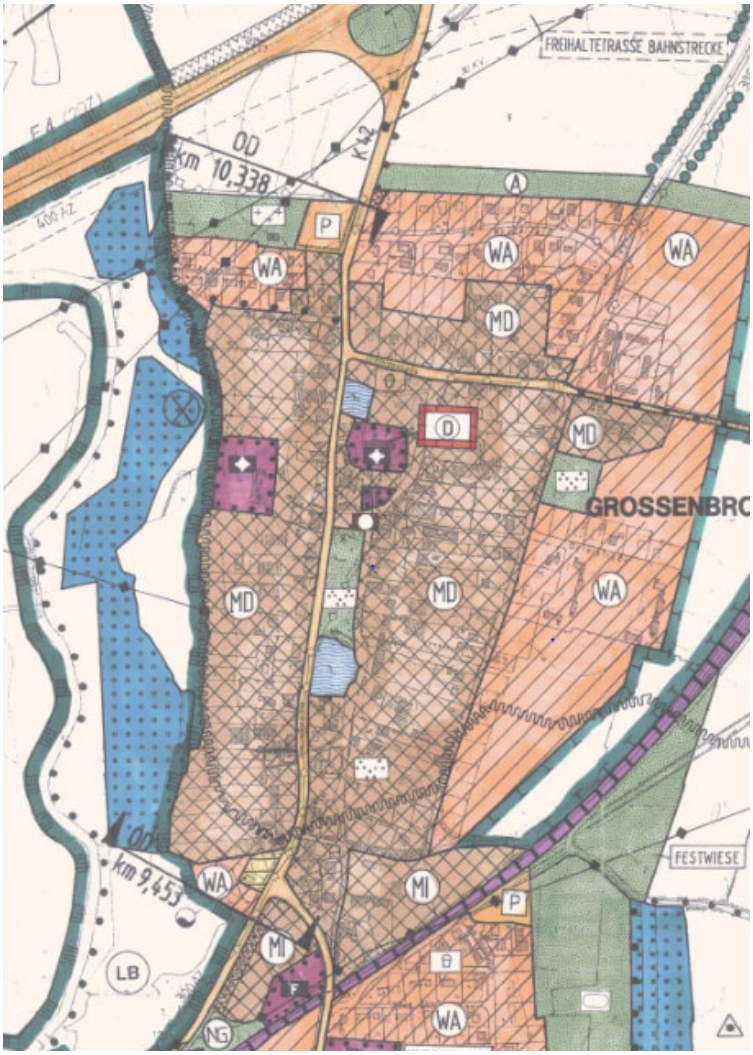
Das Plangebiet ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt der Flächennutzungsplan. Er lässt im Norden, Osten und Südwesten ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu, im Süden ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO und ansonsten ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Zudem stellt er Gemeinbedarfsflächen da.

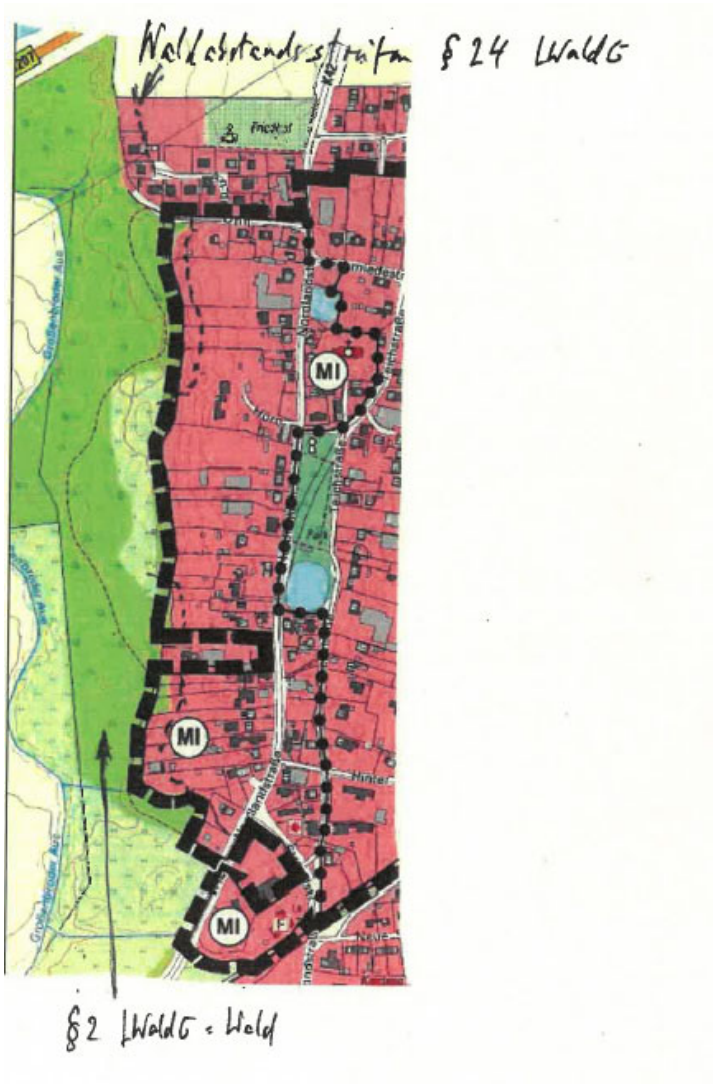
Bild 3: Auszug Flächennutzungsplan



1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Westlich des vom Bebauungsplan Nr. 37 überplanten Bereiches befinden sich Waldflächen (siehe Bild 4). Hier sind bei einer Bebauung die Regelungen zum Waldabstand gem. § 24 Landeswaldgesetz zu beachten bzw. ein 30 Meter breite Waldschutzstreifen von der Bebauung freizuhalten.

Bild 4: Auszug Karte vom Landesamt Für Landwirtschaft, Umwelt Und Ländliche Räume - Untere Forstbehörde – vom 18.11.2021



Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Großenbrode, und zwar nordwestlich der Bahntrasse Puttgarden-Lübeck, beidseitig folgender Straßen: der Nordlandstraße (ohne Hausnummer 58 und 60), der Teichstraße, der Straße Hörn, der Schmiedestraße, der Straße Hinter den Höfen (ohne Nummer 1b-d, 18 und 20) und der Osterstraße.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist vollständig bebaut.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist selbst bzw. von allen Seiten umbaut. Zudem sind in der Umgebung keine Nieder- oder Anmoorböden oder schluffige / tonige Böden bekannt. Daher ist das Plangebiet technisch bebaubar.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, die für das WA-Gebiet und das MI-Gebiet gleichermaßen zutreffen:

1. Ausschluss der Zweitwohnungen

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude als Hauptwohnungen genutzt werden. Werden diese als Zweitwohnungen genutzt, führen diese zu den besagten „*Rolllädensiedlungen*“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „*Nebenwohnungen*“ eingeführt worden, der diese besagten Zweitwohnungen als diese definiert. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wird diese Nutzung in den WA- und MI-Gebieten zukünftig ausdrücklich untersagt.

Wenn nachgewiesen wird, dass es sich um rechtmäßig bestehende Nebenwohnungen handelt, gelten die gebietsbezogenen Festsetzungen, dass abweichend von Punkt 1.1 (1) gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung "Räume in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB" in den WA- und MI-Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden können. Erneuerungen als reine Sanierungen dieser Anlagen bleiben allgemein zulässig.

Hinweis zu den zwei vorher genannten Festsetzungen zu Nebenwohnungen: In allen Baugebieten nach §§ 3 bis 7 BauNVO sind üblicherweise Wohnungen als Arten von Nutzungen zulässig. Zu Wohnungen zählen Nebenwohnungen.

Der § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt es unter anderem bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen auszuschließen oder nur ausnahmsweise zuzulassen, wenn dies besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen. Damit ermöglicht der Verordnungsgeber in den Bebauungsplänen eine Feinsteuerung, die über die Möglichkeiten der § 1 Abs. 5 – 8 BauNVO noch hinausgeht.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 – 4 C 77/84 –, BVerwGE 77, 317, 320) führt hierzu aus:

> *„Der erkennende Senat stimmt dem Berufungsgericht auch insoweit zu, als es im Ergebnis zwischen den beiden genannten Absätzen des § 1 BauNVO 1977 keinen qualitativen, sondern nur einen graduellen Unterschied gesehen hat. § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt der Gemeinde, “bei Anwendung der Absätze 5 bis 8”, d. h. innerhalb einzelner Nutzungsarten oder Ausnahmen und unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets noch weiter zu differenzieren und “nur bestimmte Arten” von Anlagen, d. h. Unterarten von Nutzungen, mit besonderen Festsetzungen zu erfassen.“*

Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO setzt somit voraus, dass durch den Ausschluss der Nebenwohnungsnutzung eine „bestimmte Art“ der allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen betroffen wird. Gemäß dem obigen Zitat des Bundesverwaltungsgerichts muss es sich eine Unterart der Nutzung „Wohngebäude“ handeln. Hierfür formuliert das Bundesverwaltungsgericht Anforderungen:

„Setzt der Bebauungsplan ein Baugebiet fest, so richtet sich die Art der zulässigen Anlagen und Nutzungen grundsätzlich nach der allgemein von der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp vorgesehenen Bandbreite. Die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit, diese - für das Industriegebiet in § 9 BauNVO enthaltene – Typisierung durch die Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-X BauNVO zu modifizieren (vgl. § 1 III 2 BauNVO). Solche differenzierenden Festsetzungen können sich jedoch – mit Ausnahme der in § 1 X BauNVO getroffenen Regelung - stets nur auf bestimmte Arten der in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen oder Nutzungen beziehen. Entsprechend dem abstrakten Normcharakter des Bebauungsplans und seiner Funktion als Instrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung können mit den Festsetzungen des § 1 IV-IX BauNVO nur objektiv bestimmbare Typen von Anlagen erfasst werden. Für die Umschreibung des Anlagetyps kann die Gemeinde zwar auf besondere in ihrem Bereich vorherrschende Verhältnisse abstellen; eine Planung konkreter einzelner Vorhaben ist jedoch auch mit den Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-IX BauNVO nicht gestattet (BVerwG, Beschl. vom 06.05.1993 - 4 NB 32/92 –, NVwZ 1994, 292)“.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist dabei also zu beachten, dass es sich um einen objektiv bestimmbaren Typ von Anlage beziehungsweise Nutzung handeln muss. Folgerichtig bedarf es einer eindeutigen Abgrenzbarkeit der jeweiligen Unterart der Nutzung.

Der § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB hat seit 2017 den Begriff der „*Nebenwohnung*“ als eigene Art der Wohnung definiert. Es heißt hier:

„die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.“

Bei der Konkretisierung des Begriffs „Nebenwohnungen" wurde in der Gesetzgebung ausgegangen von den Begriffen des § 21 Bundesmeldegesetz.

„Danach ist die Nebenwohnung abzugrenzen von der Hauptwohnung (die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners), Nebenwohnung ist jede weitere Wohnung des Einwohners. (vgl. Söfker, in: BauGB, Stand: Okt. 2019, § 22, Rdnr. 58)"

Dadurch besteht eine gesetzliche Definition - und somit ein objektiv bestimmbarer Typ von Anlagen, die nach § 1 Abs. 9 BauNVO die Voraussetzung für die Anwendung des Paragrafen ist.

Somit darf eine Nebenwohnung nach § 1 Abs. 9 BauNVO im WA- und MI-Gebiet ausgeschlossen werden.

2. Zulassung von Ferienwohnungen, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind

Im Haus befindliche untergeordnete Räume für Ferienwohnungen sind an dem Standort schon immer natürlich gewachsen. Daher werden diese weiterhin zugelassen, wenn die Ferienwohnungen gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet sind und maximal 2 Ferienwohnungen umfassen.

Ganze Gebäude mit Ferienwohnungen sind nicht typisch in dem Plangebiet und sollen zukünftig auch nicht ermöglicht werden. Diese Nutzungsform wäre als Gewerbebetriebe zulässig. Da diese Struktur nicht gewünscht ist, wird sie ausgeschlossen. Auch sind keine großen Gebäude gewünscht mit z. B. 11 Wohnungen mit dann einem untergeordneten Anteil von 5 Ferienwohnungen. Daher werden die Zahlen der zulässigen Ferienwohnungen abschließend definiert.

3. Ausschluss von Hotels

Wie bereits dargelegt, sollen Hotels in der Zone 1 entstehen. Durch größere Hotels wird die kleinteilige Ortsstruktur wesentlich verändert. Auch besteht hier nicht das dafür touristische Angebot, wie in der Zone 1. Daher wird diese Nutzung ausgeschlossen mit dem Verweis der Entwicklungsfähigkeit in der Zone 1.

4. Nutzung der Verkehrsflächen

Vor Gaststätten und Läden in der "Nordlandstraße, Teichstraße, und Strandstraße" ist eine Nutzung der Verkehrsflächen in der Gemeinde üblich; vorausgesetzt, diese zusätzlichen Verkaufsflächen sind genehmigt und beeinträchtigen den geordneten Verkehr nicht.

Voraussetzung für deren Genehmigung ist, dass der Bebauungsplan diese gewerbliche Nutzung auf öffentlichen Flächen zulässt. Um die dafür erforderliche Voraussetzung zu erfüllen, erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb der Verkehrsfläche *"Nordlandstraße, Teichstraße, und Strandstraße*" eine Nutzung als gewerblich genutzte Terrassenflächen zu Gunsten einer Schank- und Speisewirtschaft oder einer gewerblichen ebenerdigen Verkaufsfläche für einen Laden zulässig ist, wenn dieser im Baugebiet nach § 34 BauGB angesiedelt ist.

Alle weiteren zulässigen Nutzungen bestimmen sich nach § 34 BauGB.

2.2 Erschließung

Die Planung beinhaltet keine Änderungen zur Erschließung.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Planung beinhaltet keine Änderungen in den grünordnerischen Festsetzungen.

2.3.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 *„Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem 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.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

Folglich werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft nicht berührt.

Landschaftsbild: Die Planung führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Es erfolgen keine Veränderungen, die zu ausgleichspflichtigen Eingriffen führen.

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

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die Planung greift nicht in den Bestand selbst ein.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Die Planung umfasst Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. Diese sollen im Bestand abgesichert werden zwecks Absicherung und Erhaltung der bestehenden Ortstruktur. Beide Baugebietstypen sind nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nebeneinander zulässig. Somit wirkt sich die Planung nicht auf die Immissionen und Emissionen aus.

Die Deutsche Bahn AG teilte in ihrem Schreiben vom 26.01.2022 zu einem Plangebiet in der Gemeinde mit, welches an der Bahn grenzt und in diese Richtung erweitert werden soll:

„Gegen die o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Großenbrode bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. (…)

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. (…)

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. (...)

Im Rahmen der Baumaßnahme zur Schienenanbindung der Festen Fehmarnbeltquerung (FBQ) wird die Streckenführung 1100 geändert. Ab Bergmühle, südlich von Lütjenbrode, wird die neue Eisenbahntrasse an die Bundesstraße B 207 herangeschwenkt und somit Großenbrode umfahren. Infolgedessen werden die alten Gleisanlagen der Strecke 1100 samt Bahnhof sowie der Bahnübergang (BÜ) in Großenbrode zurückgebaut. D. h. konkret, dass die Bahnsteigkanten zurückgebaut, die Schienen und Schwellen sowie der Belag des BÜ entfernt werden. Der Schotter verbleibt und wird nur planiert. Alle Bahnsignale und sämtliche mit dem BÜ zusammenhängende Verkehrszeichen werden zurückgebaut. Das Betonschalthaus am BÜ wird abgebrochen, die Kabeltiefbauanlagen werden zurückgebaut und wieder verfüllt. Im Anschluss daran wird die Strandstraße in der vorhandenen Breite regelkonform mit Geh- und Radweg wiederhergestellt. Während der o.g. Baumaßnahme kann es tagsüber zu Lärm- und Erschütterungsimmissionen kommen, eventuell im Bereich der Strandstraße durch die Baustellenfahrzeuge zu Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs.

Bis zur Fertigstellung der FBQ finden auf der Strecke noch baulogistisch notwendige Fahrten statt, mit Schall- und Erschütterungsimmissionen ist bis zu diesem Zeitpunkt zu rechnen.“

Somit erfolgt nur noch eine kurzzeitige Bestandssicherung mit folgendem Abbau der Bahnlinie, die südöstlich des Plangebietes verläuft.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Durch die Planung erfolgt keine Veränderung des bereits zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

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 Baustelleneinrichtungen (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 sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Hinweis: Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“ (Stand 2003). Sofern für die Anlage von Baustraßen und Lagerflächen Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.

Auf den Grundstücken Teichstraße 83-85 fanden verschiedene altlastenrelevante Nutzungen statt. Aus diesem Grund ist das Grundstück als altlastenverdächtige Fläche eingestuft und im Altlastenkataster eingetragen. Somit ist sicherzustellen, dass der Vollzug des Bebauungsplanes die Maßnahmen von Fachbehörden (z. B. Sanierung schädlicher Bodenveränderungen zum Schutz des Grundwassers) nicht beeinträchtigt (Altlastenerlass Pkt. 2.1.4).

5.3 Denkmalpflege

Die Planung betrifft folgende Kulturdenkmale:

Einzeldenkmal

- Fachwerkkate, Teichstraße 25
- Kirche St. Katharinen mit Ausstattung, Teichstraße
- Kirchhof, Teichstraße

Sachgesamtheit

- ehern. Wehrmachtssiedlung bestehend aus Mühlenkamp 1-5, 2-4, 6-8, 7-13, 10-12, 15-19
- Kirche St. Katharinen bestehend aus Kirche St. Katharinen mit Ausstattung, Kirchhof, Grabmale bis 1870, Hauptpforte, Lindenkranz und Feldsteinböschungsmauer

Denkmalpflegerische Belange werden daher unmittelbar berührt.

Vorsorglich wird hiermit allerdings auf die Genehmigungspflichten von Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH hingewiesen, die sowohl Veränderungen an den Kulturdenkmalen selbst als auch jene in ihrer Umgebung (Umgebungsschutz) betreffen und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen sind.

Die Kulturdenkmale sind in der Planzeichnung darzustellen und in der Begründung zu benennen. Die denkmalrechtlichen Genehmigungspflichten sind ebenfalls nachrichtlich zu übernehmen.

5.4 Archäologie

Es 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.

Ein kleiner Teilbereich der überplanten Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen im o.g. Bereich zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal

eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Bild 5: Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein – vom 28.01.2020



5.5 Hochwasserschutz

Große Teile des Geltungsbereichs der o. g. Bauleitplanung liegen in einem nach § 59 LWG offiziell ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet an der Küste. Nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG dürfen hier bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Maßgeblich für die Festsetzung dieser Gebiete ist die veröffentlichte Hochwassergefahrenkarte HWGK HW200, die für diesen Bereich den Referenzwasserstand von NHN + 2,40 m abbildet.

Soweit Belange des Hochwasserschutzes nicht Eingang in die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans finden, sind diese bei Zulassung von Vorhaben im Rahmen des § 34 BauGB zu beachten.

Dies bedeutet, dass die allgemeine Ausnahme nach§ 82 Abs. 2 Nr. 4 LWG Anwendung findet: .

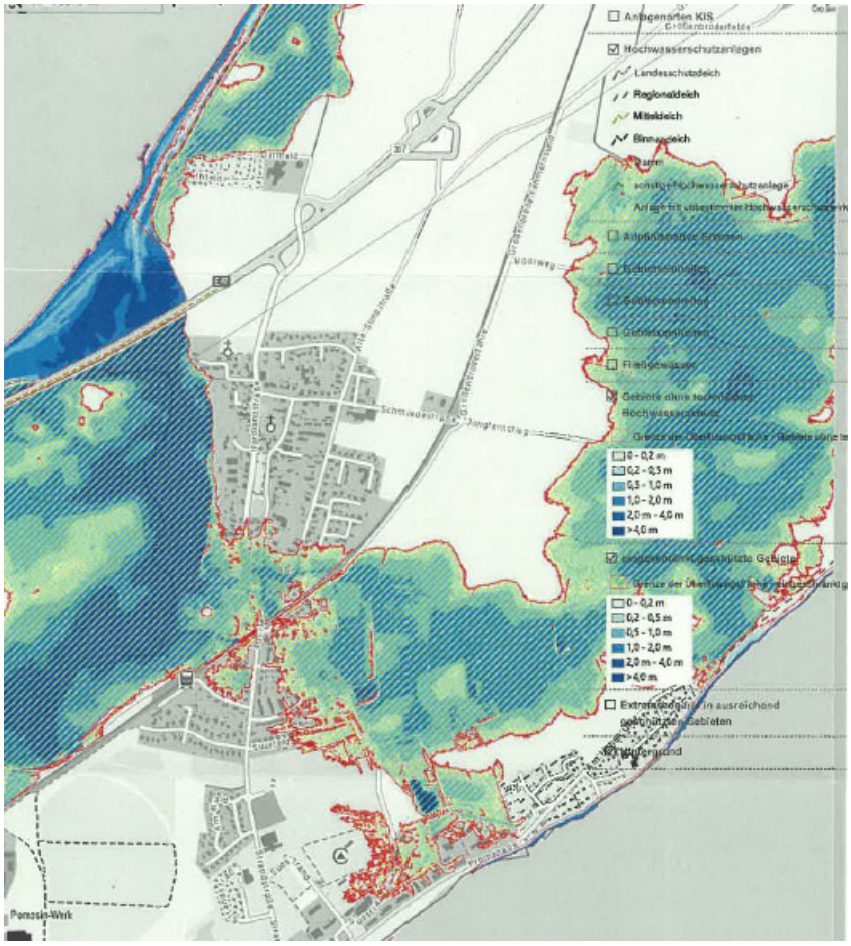
> *„Absatz 1 gilt nicht für bauliche Anlagen für die in den Fällen des Absatz 1 Nummer 3 und 4 im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) am 9. September 2016 ein Anspruch auf Bebauungsbestand".*

Auf Grund des Klimawandels und des damit verbundenen Anstiegs des Meeresspiegels und des in Zukunft häufigen Auftretens von Extremereignissen sollten bei der

Errichtung baulicher Anlagen in diesem Hochwasserrisikobereich dennoch dringend folgende Hinweise berücksichtigt werden:

- erforderliche Gründungen sind erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten, Flachgründungen ohne Kalkschutz sind nicht zulässig
- Gebäude sind auftriebssicher zu errichten
- Hausanschlüsse sollten gegen eindringendes Hochwasser gesichert werden
- Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen sollten auf mind. NHN +2,90 m liegen
- Räume für sonstige Nutzung sollten auf mind. NHN +2,40 m liegen
- Verkehrs- und Fluchtwege sollten auf mind. NHN +2,40 m liegen

Bild 6: Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein – vom 31.01.2020



Hinweise: Die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde sollte jederzeit sichergestellt werden.

Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Hochwasserereignissen sowie für eine Entschädigung bei Hochwasser- und Eisschäden besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden.

5.6 Kampfmittel

In der o. a. Gemeinde 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.

Bauträger haben sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

5.7 Wasserstraßen

Zur Wahrung der Belange des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Lübeck ist zu beachten:

a) Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen 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

b) 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 WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

<u>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</u>:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB ist nicht beabsichtigt.

- 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 sind nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt 291.850 m² (29,2 ha).

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet keine Erhöhung von Wohnungszahlen vor, die nicht bereits nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sind.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenbrode hat den einfachen Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23. März 2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Großenbrode, 16.05.2022 (gez. Jens Reise)
Bürgermeister

Der einfache Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 37 trat am 14.05.2022 in Kraft.