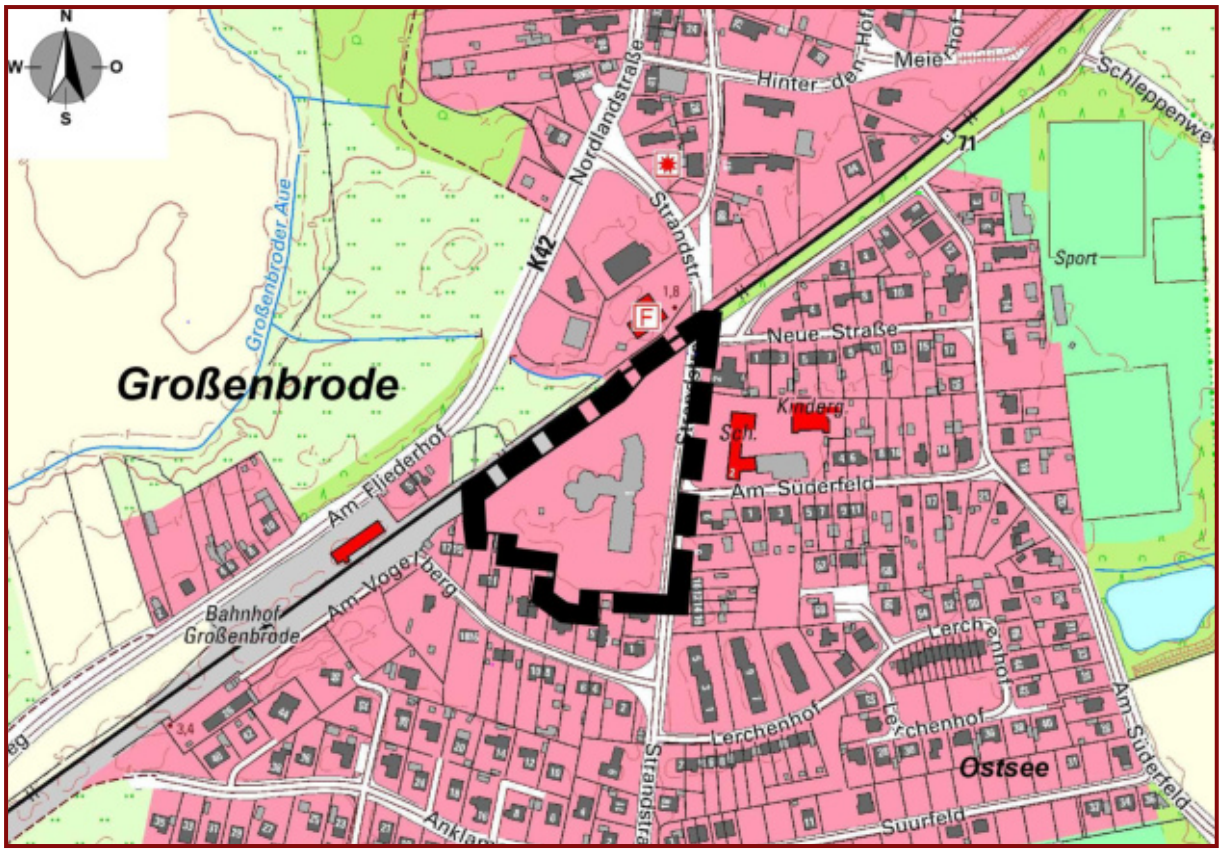


Stand: 29. Juni 2022

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Großenbrode übereinstimmt. Auf Anfrage beim Bauamt des 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 VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41

DER GEMEINDE GROßENBRODE

für ein Gebiet in Großenbrode, südlich der Bahnstrecke Puttgarden-Lübeck, westlich der Strandstraße und nördlich der Straße Am Vogelberg - Strandstraße 1

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 15
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 15
2 Begründung der Planung 17
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 17
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) 19
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein 23
2.4 Erschließung 23
2.5 Grünplanung 25
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 27
3 Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27
3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) 27
3.2 Durchführungsvertrag 27
4 Emissionen und Immissionen 29
4.1 Emissionen 29
4.2 Immissionen 29
5 Ver- und Entsorgung 31
5.1 Wasserver- und –entsorgung 31
5.2 Stromversorgung 31
5.3 Löschwasserversorgung 31
5.4 Müllentsorgung 31
6 Hinweise 32
6.1 Bodenschutz 32
6.2 Altlasten 32
6.3 Archäologie 32
6.4 Sicherheit der Schifffahrt 33
6.5 Hochwasserschutz 33
6.6 Kampfmittel 35
7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 35
8 Städtebauliche Daten 35
8.1 Flächenbilanz 35
8.2 Bauliche Nutzung 36
9 Kosten für die Gemeinde 36
10 Verfahrensvermerk 36

Anlage: „*Vorgaben- und Erschließungsplan*“ *vom 28.02.2022*

Bearbeiter:

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

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

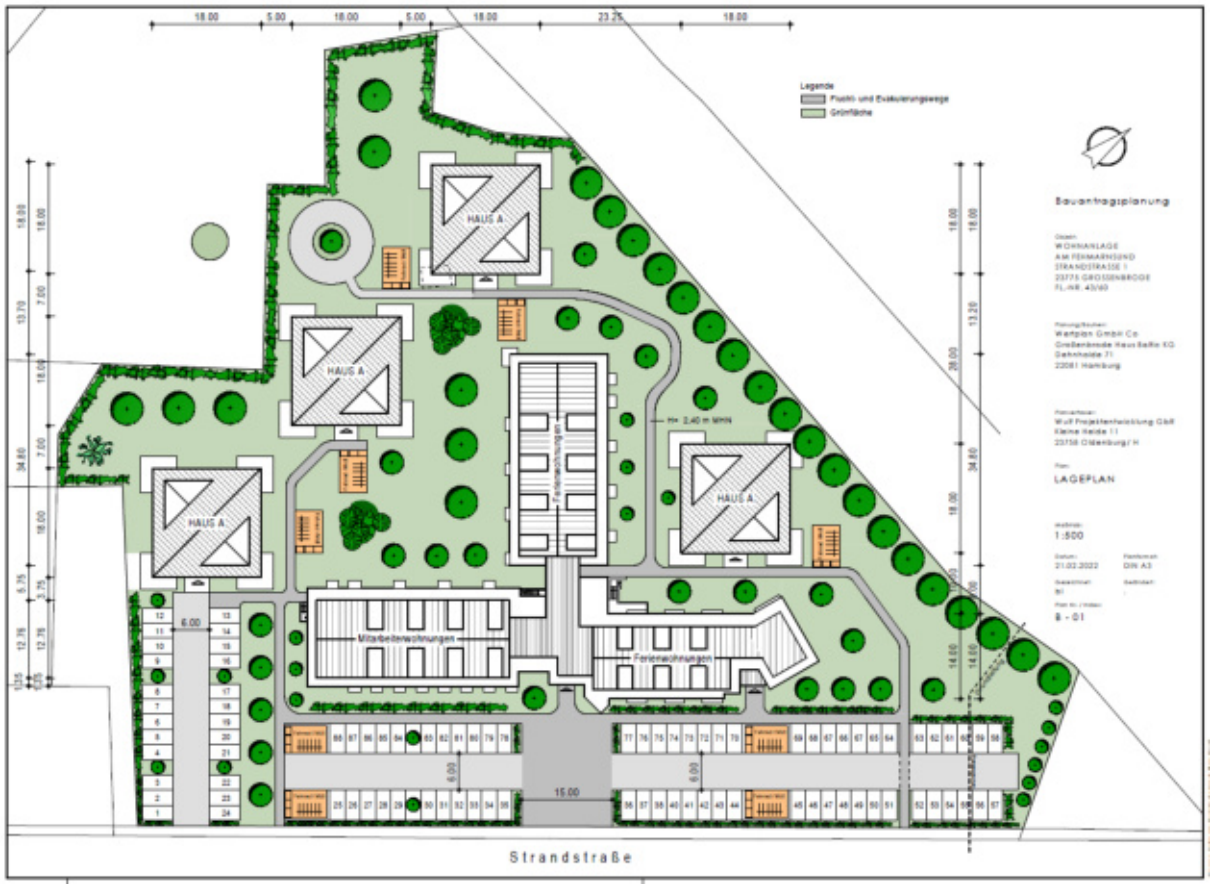
1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel dieser Planung ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die touristische Neuausrichtung des Plangebietes.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Das ehemalige Demenzhotel am Fehmarnsund wurde verkauft. Es diente in der letzten Zeit als Ferienwohnungsanlage. Der neue Eigentümer beabsichtigt einen bedarfsgerechten Umbau dieser Anlage bzw. Nachverdichtung, um hier auch zukünftig Ferienwohnungen anzubieten. Angedacht ist dazu die Durchführung von Umbauten und Erweiterungen des bestehenden Gebäudes, sowie die Errichtung von 4 weiteren Gebäude in folgender Form:

Bild 1: Grundriss, erstellt von der Wulf Projektentwicklung GbR aus Oldenburg i. H. vom 21.02.2022

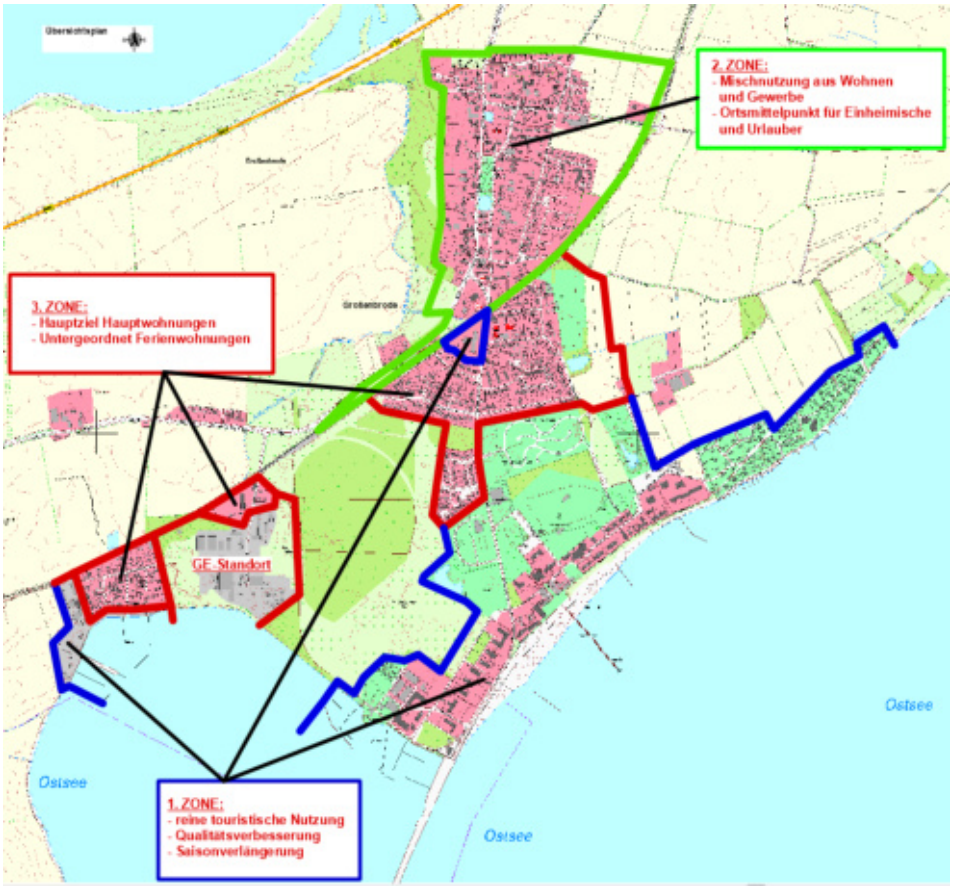




Dabei soll eine Ferienhausanlage entstehen mit 69 Ferienwohnungen, zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie ein „Boardinghaus“ mit 24 Wohnungen, welches der zeitlich begrenzten Unterbringung für die Mitarbeiter der eigenen Unternehmung dient.

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 2: 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.

Im Plangebiet befindet sich das ehemalige Demenzhotel, welches kompakt in seiner Bauweise ist. Hier wäre durchaus eine hohe Geschossfläche für den Wohnungsmarkt verfügbar, so dass eine Zuordnung des Gebietes zur Zone 3 denkbar wäre.

Gemäß dem statistischen Landesamt SH vom 31.12.2020 gab es in der Gemeinde 2.053 Wohnungen (WE) in 1185 Gebäuden und 2.196 Einwohner. In der Begründung zum Landesentwicklungsplan 2021 steht unter Punkt 3.6.1 zur Begründung unter „B zu 3“, zweiter Absatz, letzter Satz: „*Die Werte von 10 und 15 Prozent beziehen sich auf den Wohnungsbestand 31. Dezember 2020 und den Zeitraum 2022 bis 2036*.“ Folglich müssen danach nicht die Neubauten von 2021 angerechnet werden.

Das sind 2.053 x 10 % = 205 WE.

Im LEP heißt es weiter: „*Der Rahmen bezieht sich auf Dauerwohnungen. Ferien- und Zweitwohnungen sind daher insbesondere in Tourismusgemeinden und in Gemeinden mit Wochenendhausgebieten aus dem Wohnungsbestand und den Baufertigstellungen herauszurechnen. Falls keine statistischen Angaben über Ferien- und Zweitwohnungen vorliegen, sollen diese geschätzt werden*.“

Nach Erkenntnis der Verwaltung gab es am 31.12.2017 ca. 600 Wohnungen. Zum heutigen Zeitpunkt wird von 650 Wohnungen ausgegangen.

Dann sind noch 1.403 WE anrechenbar → x 0,1 = 140 WE

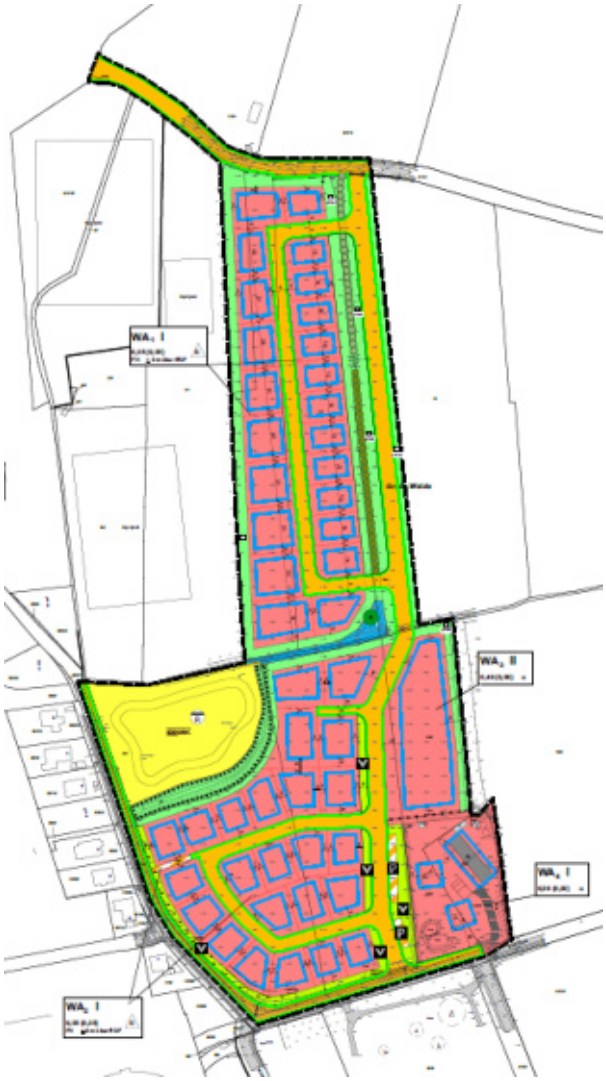
Da Fertigstellungen erst ab dem Jahr 2022 wieder zu beachten sind, hat die Gemeinde zwischen den Jahren 2022 bis zum Jahr 2036 einen Entwicklungsrahmen von ca. 205 Wohnungen.

Dabei ist dann zu beachten, dass Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet werden müssen.

Zurzeit plant die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 34 mit 49 Grundstücken, auf denen bei einer ortstypischen Belegungsdichte von 1,2 ca. 59 WE zu erwarten sind.

Zudem sind zwei Mehrfamilienhäuser geplant mit geschätzten weiteren 20 Wohnungen. Somit würden über diese Planung bereits ca. 79 Wohnungen abgedeckt werden.

Bild 3: Entwurf Bebauungsplan Nr. 34 Stand 03.03.2022



Ein Teil dieser Flächen ist bereits im Besitz der Gemeinde und es wurde mit der Planung begonnen.

Zudem ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes – im Rahmen der Errichtung der Fehmarnbeltquerung - im Norden von Großenbrode vorgesehen, für welches ebenfalls Wohnungen vorgehalten werden müssen.

Darüber hinaus ist es im Sinne der Gemeinde Nachverdichtungsoptionen im Ort zu behalten.

Eine Umnutzung einer bestehenden baulichen Anlage mit bis zu 95 Wohnungen würde die langfristige Entwicklung im Ort unterbinden.

Auch sind die Erwerbskosten und die Betriebskosten für die Anlage hoch, die die Gemeinde in der Form nur schwer tragen kann. Daher wird der Weiternutzung dieser Anlage für eine Wohnbebauung nicht in Angriff genommen.

Stattdessen ist das Ziel der Gemeinde nur Ferienwohnungen zuzulassen und nutzbare Übergangswohnungen für die Angestellten dieser Anlage in der Gemeinde.

Um diese Ziele zu erreichen, wird die Fläche zukünftig der Ortsentwicklungszone 1 zugeschlagen. Zudem wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen für eine zweckgebundene, touristische Neuausrichtung der Nutzung im Plangebiet.

1.1.3 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	09.12.2020
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		28.09.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	29.12.2021 – 31.01.2022
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) BauGB	29.12.2021 – 02.02.2022
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		23.03.2022
x	Erneute Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	16.05.2022 – 08.06.2022
x	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) BauGB	09.05.2022 – 16.06.2022
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	29.06.2022

1.1.4 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bebaut. Eine reine Umnutzung des Gebietes wäre zulässig sowie eine Lückenschließungen parallel der Strandstraße.

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,
- hier Ferienwohnungen 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 (siehe dazu auch Punkt 1.1.2).

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, da die Fläche ökologisch ausgeräumt ist.

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 nach § 34 BauGB massiv bebaut ist. Genau dieses Baustruktur soll auch zukünftig abgesichert und nachverdichtet 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: Bisher besteht ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 2.070 m². Das geplante SO-Gebiet umfasst eine Grundflächenzahl von maximal 0,23. Danach kann zukünftig eine Grundfläche von ca. 3.200 m² bebaut werden. Damit bereitet die Planung die Erhöhung der Grundfläche um ca. 1.140 m² vor. Dazu kommen noch der 970 m² für Nebenanlagen (wie Terrassen, Balkone etc.), die bisher nicht abgesichert waren. Somit beträgt zukünftig die

relevante Baufläche ca. 2.110 m². Diese Grundfläche überschreitet die gesetzlich vorgegebene Grundfläche von 20.000 m² nicht.

Allerdings handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Daher ist die Anlage 2 des BauGB´s wie folgt abzuarbeiten:

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 41 - Prüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt.

Das SO-Gebiet umfasst eine anrechenbare Grundstücksfläche von rd. 13.930 m². Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche beträgt ca. 4.180 m². Somit wird der untere Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschritten.

	A. Angaben zum Vorhaben	**Überschlägliche Prüfung**		
		erheblich	**möglicherweise erheblich**	**unerheblich)**
1.	**Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf**			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;			x x
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;			x
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;			x
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;			x
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.			x
2.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;			x

2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;			x
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);			x
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;			x
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;			x
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,			x
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,			x
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.5	ein gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 73 des Wasserhaushaltsgesetzes i. V. m. dem § 59 Landeswassergesetz,			x
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,			x
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,			x

2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.			x

Überschlägige Einschätzung

Die Bebauungsplanänderung führt nach überschlägiger Einschätzung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nähere Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung

Kurzcharakterisierung des Bebauungsplans: Es erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient nach § 10 Abs. 4 BauNVO und von Verkehrsflächen auf insgesamt rund 15.110 m². Es handelt sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes. Die Art der baulichen Nutzung, sowie deren Maß der Bebauung werden entsprechend der beabsichtigten Neuplanung festgesetzt. Zudem erfolgt die Sicherung der bestehenden Verkehrsfläche, die als Erschließung dient.

Kurzcharakterisierung des Plangebietes: Das Plangebiet ist bebaut. Es erfolgen Nachverdichtungen gemäß dem erläuterten Planungsziel.

1	**Merkmale des Bebauungsplans**	
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt (§ 14b Abs. 3 UVPG: „Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.)	Nachverdichtungen in einem bebauten Innenbereich erfolgen sind nicht Inhalt der Anlagen 1 und 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese Planung setzt keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, die Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst.	Der Bebauungsplan Nr. 41 ist unabhängig von anderen Plänen und Programmen. Das Gebiet ist bereits bebaut. Es ist über § 34 BauGB und den Flächennutzungsplan abgesichert.

1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung.	Das Gebiet ist nicht in unmittelbarer Umgebung von Schutzgebieten. Es ist zudem weitgehend versiegelt durch Bebauung und Stellplatzflächen und hat somit keine wesentliche Bedeutung für die Umwelt.
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme.	Ferienhausgebiet haben einen hohen Schutzanspruch nach der DIN 18005. Sie erzeugen daher keine gesundheitlichen Probleme.
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Das Plangebiet ist bebaut bzw. weitgehend versiegelt. Erfolgen Anbauten, werden sie weitgehend auf bisher versiegelten Stellplatzflächen erfolgen. Geschützte Fauna und Flora konnte sich daher hier nicht entwickeln. Nach dem aktuellen Kenntnisstand sind keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (…) bekannt. Durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans wird keine erhebliche Änderung des Eingriffs bezüglich nationaler und europäischer Umweltvorschriften inkl. Artenschutz vorbereitet.
2	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete**	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Großräumige Baumaßnahmen bereitet die Planung nicht vor. Wenn, dann handelt es sich um einmalig auszuführende Arbeiten, die durch Ersatzbauten, im Rahmen einer üblichen Ortsentwicklung durch Abriss von alt und Bau von Neu, zu erwarten ist. Die Auswirkungen der g. Änderungen betreffen jedoch vor allem die Lage und Ausdehnung der Baugebiete.
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nicht erkennbar.
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	Nicht erkennbar.
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Der Ortsteil wird nicht verändert. Allerdings ändert sich die Kubatur und die Silhouette der Baustruktur innerhalb einer be- und umbauten Fläche, was städtebaulich zulässig ist. Geringe Auswirkungen hinsichtlich Bodens und Landschaftsbild bleiben weitgehend auf das

		Plangebiet selbst begrenzt.
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Gegenüber dem rechtlich zulässigen Bestand sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten, keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.
2.6	Besonders geschützte Gebiete	
2.6.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.2	Naturschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.3	Nationalparke	Nicht betroffen.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes; nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete; Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b Wasserhaushaltsgesetz	Das Plangebiet befindet sich in einem erheblichen Abstand von der Küste. Die Höhenlage beträgt in weiten Teilen weniger als 3,0 m NHN. Entsprechend erfolgen Höhenfestsetzungen für die einzelnen Nutzungen, um dies Sicherheit der Nutzer zu gewährleisten.
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen.

2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Nicht betroffen.

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 Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt kein Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das Plangebiet liegt tiefer als 2,4 m über Normalhöhennull (NHN). Die betroffene Fläche gilt daher nach § 59 LWG offiziell als ein 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.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird jedoch die geforderten Schutzvorkehrungen aus § 82 Absatz 2 Nummer 6 berücksichtigt. Dadurch haben die Bauvorhaben einen Privilegierungstatbestand und benötigen keine Ausnahme nach § 82 Absatz 3, wenn die geforderten Schutzvorkehrungen eingehalten werden.

Für die Errichtung baulicher Anlagen in diesem Hochwasserrisikobereich gelten folgende Auflagen:

- Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen sollten auf mind. NHN +2,90 m legen,
- Räume für sonstige Nutzung sollten auf mind. NHN +2,40 m legen,
- Verkehrs- und Fluchtwege sollten auf mind. NHN +2,40 m legen.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in der Mitte von Großenbrode, und zwar südlich der Bahnstrecke Puttgarden-Lübeck, westlich der Strandstraße und nördlich der Straße Am Vogelberg - Strandstraße 1.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit einem kompakten zweigeschossigen Gebäude bebaut. Auf der verbleibenden Fläche befinden sich Nutzungen bzw. baulichen Nebenanlagen, die der touristischen Nutzung dienen.

Bild 4: Eigene Fotos vom 02.08.2021








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

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Es wird technisch von einer Bebaubarkeit der Fläche ausgegangen.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll vorrangig als Ferienwohnungen dienen für einen wechselnden Personenkreis.

Der § 10 Abs. 4 BauNVO besagt:

> *„In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.“*

Die Größe eines Ferienhauses mit Ferienwohnungen ist somit nicht an ein Gebäude gebunden. Daher wird in diesem Fall ein „*Sondergebiet, das der Erholung dient*“ nach § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, welches zu Zwecken der Erholung dient, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß der Zieldefinition werden folgende gewählte Nutzungsschwerpunkte für das festgesetzte Sondergebiet wie folgt zugelassen, die bereits der darunterfallenden touristischen Nutzung dienen, und zwar:

1. Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen in den überbaubaren Flächen mit den Nummern 1 bis 5,
2. ein "*Boardinghaus*" als Beherbergungsbetrieb mit maximal 24 Wohnungen für einen wechselnden Personenkreis, in der überbaubaren Fläche mit der Nummer 6, das an den touristischen Betrieb der Beherbergung und der Gastronomie dauerhaft gekoppelt ist,
3. der touristischen Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung der Ferienwohnungsnutzer,
5. insgesamt zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. Stellplätze, Fahrradstellplätze und/oder Wertstoffsammelplätze; dabei sind Stellplätze nur - für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf - nur innerhalb der festgesetzten Fläche "Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen" zulässig.

Die Unterbringung der Angestellten des Tourismus stellt ein Problem in der Region da. Aus diesem Grunde werden die Investoren angehalten, Wohnmöglichkeiten für ihre Angestellten zu schaffen. Damit diese langfristig erhalten bleiben, und nicht in Ferienwohnungen umgewandelt werden, erfolgt in diesem Fall die Festsetzung eines "*Boardinghauses*" als Beherbergungsbetrieb für einen wechselnden Personenkreis,

dass an den touristischen Betrieb der Beherbergung und der Gastronomie dauerhaft gekoppelt bleibt.

Da das SO-Gebiet dem Tourismus dient, ist die Möglichkeit der Eigenwerbung erforderlich. Damit diese in einer angemessenen und in sich schlüssigen Form erfolgt, ist in dem Gebiet eine Anlage der Außenwerbung am Gebäude selbst bis zu einer Fläche von maximal 4 m² zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie Geschossigkeiten orientieren sich an den Vorgaben des Vorhabens- und Erschließungsplanes, der Anlage der Begründung sowie Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB, und somit die Basis für die zukünftige Baugenehmigung ist.

Nur wenn der Bauantrag den Inhalten des Vorhabens- und Erschließungsplanes entspricht, muss die Gemeinde dem Bauantrag zustimmen.

Die Planzeichnung regelt eine Grund- und Geschossfläche. Häufig werden diese – gerade in touristisch geprägten Bereichen – voll für die Hauptgebäude ausgenutzt. Da dieses Vorgehen bekannt ist, werden die Zahlen so festgesetzt, dass die Hauptgebäude über diese klar geregelt werden. Zusätzlich erfolgt eine textliche Festsetzung, die eine Überschreitung der Grundflächenzahl für unselbständige Nebenanlagen, wie Terrassen, von bis zu 30 % der Grundfläche zulässt. Dadurch soll die bauliche Entwicklung der Hauptanlagen auf ein Minimum begrenzt werden.

Das Plangebiet liegt z.T. unter 2,40 m über Normalhöhennull (NHN) bzw. im Einwirkungsbereich 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 Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nicht niedriger als 2,90 m über NHN liegen darf,
- die Oberkante des Fußbodens der Räume für sonstige Nutzung nicht niedriger als 2,40 m über NHN liegeliegen darf,
- die Verkehrs- und Fluchtwege nicht niedriger als 2,40 m über NHN liegen dürfen,
- die Wassergefährliche Stoffe nicht niedriger als 2,90 m über NHN gelagert werden dürfen.

Somit gilt für den Altbestand, der weiter genutzt werden soll, ein Bestandsschutz. „*Bestandschutz gilt nur für Anlagen, die nach früherem Recht legal errichtet und genutzt wurden, dem neuen Recht aber nicht entsprechen. Der Bestandschutz deckt allein die Erhaltung des vorhandenen Bestandes, gewährt dagegen keinen Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung für einen Ersatzbau anstelle eines untergegangenen früheren Bauwerks* …". Eine Ausnahme der Festsetzungen für den Altbestand ist nicht möglich. Das Gebäude ist durch Schutzvorkehrungen bis zu einer Höhe von NHN + 2,90 m zu sichern (z. B. Dammbalken), weil das Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 zutrifft: "*Bauliche Anlagern dürfen in den Hochwasserrisikogebieten an der*

Küste (§ 59 Absatz 1 Satz 2) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden." Bei Neubauten sind die o. g. Höhen zu beachten.

Für jede Wohnung ist ein Stellplatz nachzuweisen. Da es Ziel der Planung ist, den gesamten Zielverkehr auf dem Gelände unterzubringen, wird die dafür erforderliche Fläche gesichert, in dem der Versiegelungsgrad entsprechend angepasst wird.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Bestandsgebäude ist über 50 m lang. Zudem soll es mit einen Ersatzneubau versehen werden. Um diese Bauweise zu sichern, erfolgt von vornherein die Festsetzung einer abweichenden Bauweise für das Gebäude, die genau diese Gebäudelänge ermöglicht. Im Rahmen der Projektplanung sind die Abstände nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) nachzuweisen.

Die neuen Gebäude sollen hingegen kleinteilige werden. Für diese erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise.

Weiterhin wird nur eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen und Balkone bis max. 3 m zugelassen. Somit besteht für diese Nebenanlagen ein gewisser Gestaltungsfreiraum.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

2.2.1 Festsetzungen nach § 22 BauGB

a) Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Ortslage Großenbrode

Großenbrode wird erstmalig im Jahr 1249 mit dem benachbarten Lütjenburg genannt. Erste Anfänge des Fremdenverkehrs waren 1913/14 zu erkennen. Am Strand gab es damals drei grüne Badekarren. Seit 1966 ist Großenbrode ein Ostseebad. Es erfolgte die Bebauung des Südstrandes. 1979 wurde Großenbrode um eine Sehenswürdigkeit reicher – die ersten Urlauber flanieren über die neue Seebrücke. 1986 erfolgte die Verleihung des Titel s als Ostseeheilbad. 1987 erhält das Ostseeheilbad ein Kurmittelzentrum. 1995 erfolgte die Auflösung der Marineküstendienstschule. Das freigewordene Areal ermöglichte die Verlängerung der Promenade um 500 Meter. Diese schließt nun an die 1.000 Meter lange Seemole an. 1996 erfolgte die Eröffnung des Radweges von Großenbrode nach Heiligenhafen. 2003 besuchen 23.000 Gäste das Ostseeheilbad Großenbrode. 2009 wurden z. B. 14.267 reine gewerbliche Ankünfte gezählt mit 957.700 Übernachtungen.

In der Begründung des Flächennutzungsplanes 2000 wird auf das Tourismusgutachten wie folgt verwiesen:

> *Der Gemeinde Großenbrode steht seit Januar 1995 ein Tourismusgutachten der Gesellschaft für raumpolitische Forschung, Planung und Beratung mbH "Stadt & Land" in Arbeitsgemeinschaft mit Dr. Ing. Mehlhorn und Schrabisch zur Verfügung, welches im Juni 1996 ergänzt wurde. Ziel dieses Gutachtens ist die Erarbeitung einer touristischen Gesamtkonzeption unter Berücksichtigung der freiwerdenden militärischen Liegenschaften (Gelände der ehemaligen Marineküstendienstschule sowie das Gelände der ehemaligen Standortverwaltungsaußenstelle).*

Folgende allgemeine Ziele werden im Gutachten benannt:

- *Die Nutzung der militärischen Liegenschaften soll lokal gesteuert werden. Investoren aus dem Ort/der Region sind erwünscht.*
- *Die Projekte sind mit dem vorhandenen Fremdenverkehr abzustimmen. Das bestehende Image "Ruhe und Erholung" (dörflich ländlicher Charakter) ist zu erhalten.*
- *Zielsetzung ist die Schaffung qualifizierter Dauerarbeitsplätze und eine hohe regionale Wertschöpfung. Zusätzliche Tourismusdienstleistungen anbieten.*
- *Umweltbelastungen sind zu verringern bzw. zu minimieren. Thema "Gesundheit und Umwelt" stärken, attraktive Angebote für radfahrende Urlauber und Bürger schaffen (Radwegeverkehrsnetz, Beschilderung, Wegweisung); Verkehr reduzieren.*
- *Die Projekte sollen naturverträglich sein.*
- *Kapazitäten sind nur in für die Gemeinde verträglichem Maß auszuweiten. Angestrebt werden eine Saisonverlängerung und die bessere Ausnutzung der vorhandenen Betriebe.“*

Weiter heißt es im letzten Absatz Nr. 2.3:

„Die Wirtschaftsstruktur in Großenbrode hat sich in Bezug auf die Wirtschaftsbereiche nicht wesentlich geändert.

Dominant sind und bleiben der Fremdenverkehr sowie das Pomosin-Werk.

Eine Förderung des nicht fremdenverkehrsbezogenen Gewerbes - und hier insbesondere des Dienstleistungsgewerbes - ist auch für Großenbrode erstrebenswert, zumal die Gemeinde über einen Teil vorhandener und inzwischen vordergründig auftretender Standortbedingungen verfügt (gute Verkehrsanbindung, gute Geschäftsadresse, guter Wohnstandort für Mitarbeiter).“

Somit ist festzustellen, dass die Gemeinde, und insbesondere Großenbrode, wesentlich durch den Fremdenverkehr geprägt sind.

Es wird jedoch auch sehr deutlich, dass der Fremdenverkehr die Haupteinwohner in dem Ort zunehmend verdrängt.

b) Rechtsproblematik

Wohnungen erhalten immer mehr materiellen Wert als „*Betongold*“. Somit besteht das Interesse mehr an dem Anlegen von Geld bzw. zur Eigennutzung als an deren Vermietung an Feriengäste.

Daher erfolgt der Kauf oft als:

- *Einzelimmobilie oder*
- *in Form von Wohnungseigentum, Teileigentum oder Bruchteilseigentum.*

Bei allen Formen können die Wohnungen wie Wohnungseigentum als in sich abgeschlossene Raumeinheiten getrennt veräußert werden und werden somit zu frei handelbaren und geldanlegenden Objekten. Die Verkaufspreise steigen somit ohne Nutzen für die Gemeinde.

Darüber hinaus gelten Zweitwohnungen im Sinne der BauNVO als Wohnungen.

Somit hat eine Gemeinde nicht die Möglichkeit, nach der BauNVO die Zulässigkeit der Nebenwohnungen zu regeln oder zu kontrollieren.

Somit können über die BauNVO keine sachrechtlichen Vorgänge unterbunden werden, die nach den Erfahrungen der Praxis in der Regel den Einstieg in die Nutzung als Nebenwohnung darstellen.

c. Zielsetzung der Satzung:

Das Ziel einer Satzung nach § 22 BauGB definiert das Urteil des Oberlandesgerichtes Schleswig vom 25.05.2000 (Aktenzeichen: 2 W 112/00) sehr deutlich (siehe II, Nr. 1, Satz 2 ff):

> *„Sinn des Genehmigungsvorbehaltes nach § 22 BauGB ist es, dem Problem der schleichenden Umstrukturierung von Fremdenverkehrsgemeinden durch eine überhandnehmende Funktion von Zweitwohnungen wirksam zu begegnen, denn die städtebauliche Funktion von Fremdenverkehrsorten sei durch die Notwendigkeit gekennzeichnet, einem wechselnden Personenkreis von Feriengästen Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten sowie vorhandene Einrichtungen und Anlagen wirtschaftlich auszunutzen.*
>
> *Die Erfahrung habe gezeigt, dass die Bildung von Wohnungseigentum in überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägten Gebieten, regelmäßig den Einstieg für eine Zweitwohnungsnutzung bedeute.*
>
> *Dies könne zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung führen, weil diese Wohnungen der wünschenswerten wechselnden Benutzung durch Gäste entzogen und die meiste Zeit leer stehen würden.*
>
> *Es sollen sachenrechtliche Vorgänge unterbunden werden, die nach den Erfahrungen der Praxis in der Regel den Einstieg in die Nutzung als Zweitwohnung darstellen, nämlich die Begründung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, insbesondere von Wohnungseigentum.“*

Regelungsgegenstand des § 22 BauGB ist mithin allein die Untersagung bestimmter Rechtsformen des Eigentums aus Gründen der Erhaltung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen.

d. Folgen der Satzung:

Mit der Satzung tritt folgender Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde nach § 22 BauGB für die Begründung und/oder Teilung ein, und zwar von

1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 WEG),
2. Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 WEG) und
3. Dauerwohnungsrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG)

und

4. Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB bei Neuplanung und im Bestand mit grundbuchlicher Belastung nach § 1010 BGB i. S. § 22 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauGB.

Die Gemeinde kann diese Teilung in einer einzelfallbezogenen Prüfung ablehnen, wenn sie befürchtet, dass eine Umwandlung in Zweitwohnungen zu befürchten ist, die sich negativ auf die touristische Infrastruktur in der Gemeinde auswirken könnte.

Nebenwohnungen sind gemäß der festgesetzten Art der baulichen Nutzung unzulässig. Daher ist die Nummer 5 nicht Inhalt der Satzung nach § 22 BauGB.

e. Bestandssituation im Plangebiet, die eine Festsetzung in der Bebauungsplansatzung nach § 22 BauGB begründet:

Im Plangebiet befindet sich das ehemalige Demenzhotel, welches kompakt in seiner Bauweise ist. Für das Plangebiet gilt bisher kein Bebauungsplan. Eine Baugenehmigung kann somit nach § 34 BauGB erteilt werden. Somit ist die Umnutzung des bestehenden Gebäudes nach § 34 BauGB in Haupt-, Neben- und Ferienwohnungen möglich, aber auch eine nachverdichtende Bebauung parallel der Strandstraße.

Wie der Begründung unter Punkt 1.1.2 zu entnehmen ist, hat die Gemeinde nur ein begrenztes Potential für neue Wohnungen. Diese sind jedoch im Bebauungsplan Nr. 34 geplant.

An diesem Standort sind hingegen Ferienwohnungen, die dauerhaft einen wechselnden Personenkreis dienen, geplant. Ein Abverkauf als Ferienwohnungen soll hingegen unterbunden werden, denn nur so kann dauerhaft eine Umwandlung in Nebenwohnungen unterbunden werden.

Daher erfolgt folgende Festsetzung:

„Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegt innerhalb des Plangeltungsbereichs nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BauGB Folgendes der Genehmigungspflicht:

1. *die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,*
2. *die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,*
3. *die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach*

   § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
4. *bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.*

2.2.2 Sonstige Festsetzungen

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Daher erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des SO-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Erfolgt ein Wechsel der Vorhabenträger, soll aus gemeindlicher Sicht kein zeitaufwendiges neues Bauleitplanverfahren erfolgen. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind.

Es wird das gesamte Gebiet festgesetzt als *„Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)“*. Folglich sind bei Neu-, Um- und Anbauten sowie beim Bestand technische Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu ergreifen.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

In der Umgebung sind symmetrische, gleichschenklige Sattel- und Walmdächer üblich. Diese Struktur wird hier übernommen bei Festsetzung einer Dachneigung von 10 bis 15 Grad.

Die Umgebung des Plangebiet und im Gebiet selbst sind keine weiteren klaren städtebaulichen Strukturen erkennbar, die es gilt, städtebaulich zu sichern. Daher beinhaltet die Planung nur die Festsetzung, dass die Dachmaterial der Hauptgebäude nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig sind. Dabei sind mindestens 35 Prozent der Dachfläche mit Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen zu bestücken zwecks Nutzung der Solarenergie.

Nach § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO kann die Zahl der notwendigen Stellplätze als Festsetzungen in Bebauungspläne und in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuchs aufgenommen werden. Da der erforderliche ruhende Verkehr für das Plangebiet bisher die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an der Strandstraße und in der Umgebung stört, nutzt die Gemeinde diese rechtliche Festsetzungsmöglichkeit und setzt fest, dass je Wohnung als Betriebsleiterwohnung, im Bordinghaus und als Ferienwohnung ein Stellplatz nachzuweisen ist. Zudem ist zu kalkulieren, dass Stellplätze für die Angestellten im Plangebiet erforderlich sind. Die Gesamtheit der dafür erforderlichen Flächen wird als „*Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)*“ festgesetzt. Nur in diesen gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze zulässig.

2.4 Erschließung

Die Erschließung ist über die Strandstraße gesichert. Diese Straße gewährleistet die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

In unmittelbarer Nähe befindet sich noch ein Bahnhof. Die Bahnstrecke Lübeck-Puttgarden wird jedoch in Kürze eingestellt.

Die Strandstraße soll frei von übermäßigen Zufahrtsverkehr zum Plangebiet gehalten werden, um die Sicherheit auf den Fußwegen zu gewährleisten. Entsprechend erfolgt die Festsetzung von Einfahrts- und Ausfahrtsbereichen.

Im nordöstlichen Abschnitt des Plangebietes verläuft das verrohrte Verbandsgewässer 3.2 des WBV Großenbrode. Verrohrte Gewässer und Rohrleitungen müssen gem. Verbandssatzung in einem Abstand von 6,0 m nach jeder Seite der Rohrleitungsachse von jeglicher Bebauung frei bleiben. Entsprechend wird der Bereich über ein Leitungsrecht gesichert.

Bild 5: Auszug vom 24.02.2022 aus https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/wasserlanddigitalesanlagenverzeichnis/index.html?lang=de#/



Bäume und stark- sowie tiefwurzelnde Sträucher dürfen in dem vorgenannten Bereich nicht gepflanzt werden. Kontrollschächte müssen jederzeit zugänglich sein. Beeinträchtigungen der Rohrleitung sind durch präventive Maßnahmen während der Baumaßnahme (z. B. Verwallung um Schadstoff- und Sedimenteintrag zu verhindern) zu vermeiden.

2.4.1 Stellplätze

Innerhalb der Bauflächen werden die erforderlichen Stellplätze für die Gäste der Anlage nachgewiesen. Nur innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen - "Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen" - sind diese auch zulässig (siehe dazu auch Punkt 2.3). Somit soll eine geordnete Freiflächennutzung gesichert werden, die noch ausreichend Platz für gärtnerische Grünstrukturen lässt.

2.4.2 Parkplätze

Das Sondergebiet dient ausschließlich den Nutzern der Anlagen. Für diese stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) erforderlich.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Da es sich bei der Planung um eine „*bewusste*“ Ergänzung und Nachverdichtung des Innenbereichs handelt, wird von der Aufnahme grünordnerischer Festsetzungen abgesehen.

2.5.2 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 § 34 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

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.

Bisher besteht ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 2.070 m². Das geplante SO-Gebiet umfasst eine Grundflächenzahl von maximal 0,23. Danach kann zukünftig eine Grundfläche von ca. 3.200 m² bebaut werden. Durch die Planung kann somit eine Grundfläche um ca. 1.140 m² erhöht werden.

Dazu kommt noch der 970 m² für Nebenanlagen (wie Terrassen, Balkone etc.), die bisher nicht abgesichert waren. Somit kann von einer relevanten Baufläche von ca. 2.110 m² ausgegangen werden. Damit kann bei dieser Grundstücksgröße davon ausgegangen werden, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird.

a) Ermittlung

Die Planaufstellung führt zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Boden/Wasser: Infolge der Planung kann es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Gebäude, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen und fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr

wahrnehmen. Auch die Grundwasserneubildungsrate wird negativ beeinflusst. Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m²) – Bestand (m²) =	Neueingriff (m²)
1.	SO-Gebiet	3.380 m²	
	Bauliche Hauptanlagen nach § 19 (2) BauNVO	4.170 m² - 2.070 m² =	2.100
	Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO	3.490 m² - 2.000 m² =	1.490
3.	Verkehrsfläche	0 =	0
			+ 3.590

Durch die Planung können somit zukünftig ca. 3.590 m² mehr versiegelt werden.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens zu einer Verringerung der Verdunstungsfläche und einer vermehrten Abstrahlung an verdichteten Flächen kommen wird. Dies bewirken im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Durch Anpflanzungen innerhalb der Gärten werden diese Phänomene gemildert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die geringe Größe des Gebietes jedoch nicht zu erwarten.

Arten und Lebensgemeinschaften: Das Plangebiet ist bereits stark bebaut und ist es einem Nutzungsdruck ausgesetzt. Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (*z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild*) und als Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Durch die intensive Nutzung der Grünflächen konnte sich jedoch keine Vegetation entwickeln, die Grundlage für hochwertige Tierpopulationen ist. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tier- und Pflanzenwelt durch diese Planung nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Hinweis: Gebäude können bedeutende Lebensstätten von besonders geschützten Tieren sein. Vor Beginn der Projektplanung sind daher die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen (§ 44 (5) LNatSchG).

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Landschaftsbild: Durch den Bau von zusätzlichen Gebäuden entstehen Veränderungen in der Gebäudekubatur. Allerdings handelt es sich um eine gut erschlossene innerörtliche Fläche, die an vier Seiten an vorhandene Bebauung angrenzt. Eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume:

Tiere- und Pflanzen: Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von ca. 3.170 m² Grünfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt bzw. als Entwicklungsbereich für Pflanzen, sind so geringfügig, dass sie kaum erfasst werden können.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Solche Flächen stehen nicht zur Verfügung. Daher ist ein Ausgleich wie folgt erforderlich:

Versieglung: 3.590 m² x Faktor 0,5 = 1.800 m²

➔ = 1.800 m²

Somit ist für den Eingriff in den Boden ein theoretischer Ausgleichsbedarf von 1.800 m² erforderlich.

Landschaftsbild: Der Ortsrand wird nicht verändert.

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. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne nicht ausgleichspflichtig. 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 UNTERLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Wie bereits im Punkt 2.2.2 dargelegt ist, handelt es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Es erfolgt die textliche Festsetzung, dass innerhalb des SO-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit dürfen im Plangebiet nur solche Anlagen und Einrichtungen erstellt werden bzw. Nutzungen erfolgen, die im VEP (siehe Anlage) benannt sind.

3.2 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Großenbrode und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan, s.o.) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Das Vorhaben umfasst den Umbau, die Umnutzung und Erweiterung des Bestandsgebäudes sowie die Errichtung von vier Parkvillen und die Herstellung der privaten Erschließungsmaßnahmen bei Einhaltung der hochwasserrechtlichen Anforderungen.

Zudem wird die Nutzung

- auf 69 Ferienwohnungen beschränkt, die auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
- 24 Wohnungen als ein Boardinghouse, welche der zeitlich begrenzten Unterbringung für die Mitarbeiter der eigenen Unternehmung dienen und
- zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Um diese Nutzungen zu gewährleisten, erfolgen Vereinbarungen im Durchführungsvertrag auf Grundlage des § 12 BauGB und des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Danach erfolgen zur Absicherung der g. Nutzungen:

- Über einen separaten Ferienwohnungsvermittlungs- und Geschäftsbesorgungsvertrag, den der Vorhabenträger mit dem Holiday Resort Unternehmen schließt, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur touristischen Vermarktung des gesamten Ferienresorts und deren Organisation über das Holiday Resort Unternehmen, das vor Ort ansässig ist.
- Gemeinsames Ziel der Vertragsparteien ist es, dass die Ferienwohnungen auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Zur Absicherung dieses Ziels soll zusätzlich zu den entsprechenden planerischen Festsetzungen eine unbefristete beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde im Grundbuch eingetragen werden.

Im Durchführungsvertrag werden zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen getroffen, die beinhalten:

- die Umsetzung einer energetischen Bauform,
- Gestaltungsvorgaben in Bezug auf Gründächer und Solarnutzung,
- die Nutzung von Regenwasser,
- die Sicherung des auf dem Grundstück verlaufenden Verbandsgewässer über eine noch einzutragende Baulast,
- die Freiflächengestaltung einschließlich der Schaffung von hochwassergeeigneten Fluchtwegen,
- die Bereitstellung von Stellplätzen für Pkw´s und Fahrräder, einschließlich von Ladesäulen für E-Autos, und
- der Ausstattung der Ferien- und Mitarbeiterwohnungen.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Großenbrode bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans möglich, es dürfen aber nur Änderungen vorgenommen werden, die den Festsetzungen des B-Plan nicht widersprechen (§ 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB). Insofern kann das hier beschriebene Vorhaben später noch im Rahmen des B-Plans verändert werden.

Schließlich enthält der Durchführungsvertrag die üblichen Kostentragungsregelungen betreffend aller mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Planungs- und Beratungsleistungen.

4 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

4.1 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 allgemeine Wohngebiete. Hier sind Nutzungen zulässig, die zu Lärmbelastungen bis zu 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts führen können. Geplant ist ein Sondergebiet, in dem fremdenverkehrstypische Nutzungen zulässig sind, die zu Lärmbelastungen bis 50 dB (A) tags und 40/35 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.

4.2 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.

Durch Großenbrode fahren zwischen 5 Uhr und 22 Uhr alle zwei Stunden zwei Personenzüge (siehe Auszug Fahrplan):

Bild 6: Auszug Fahrplan, gefunden am 24.02.2022

Fahrplan **(Hamburg -) Lübeck - Neustadt (Holst) - Fehmarn**

		RB 85 Mo-Fr	RB 85 Mo-Fr	RB 85 Mo-Fr	RB 85 Sa,So	RB 85 Mo-Fr	RB 85	RB 85	RB 85	RB 85	RB 85	RE 85 Sa,So
Hamburg Hbf					507	507	607	607	707	807	807	823
Lübeck Hbf	an				551	551	651	651	751	851	851	909
Lübeck Hbf		440	510	510	610	610	710	710	810	910	910	911
Bad Schwartau		446	516	516	616	616	716	716	816	916	916	|
Timmendorfer Strand		454	524	524	624	624	724	724	824	924	924	924
Scharbeutz		457	531	531	631	631	731	731	831	931	931	931
Haffkrug		502	535	535	635	635	735	735	835	935	935	936
Sierksdorf		505	539	539	639	639	739	739	839	939	939	941
Neustadt (Holst)	an	511	|	547	645	653	|	747	845	|	947	|
Neustadt (Holst)		|	|	|	|	|	|	|	|	|	|	|
Lensahn		|	602	|	|	|	804	|	|	1004	|	1005
Oldenburg (Holst)		|	609	|	|	|	811	|	|	1011	|	1012
Großenbrode		|	623	|	|	|	825	|	|	1025	|	1026
Fehmarn-Burg	an	|	637	|	|	|	834	|	|	1034	|	1037
Fehmarn-Burg		|	641	|	|	|	840	|	|	1040	|	1044
Puttgarden	an	|	650	|	|	|	849	|	|	1049	|	1053

Fahrplan **Fehmarn – Neustadt (Holst) – Lübeck (-Hamburg)**

		RB 85	RB 85	RB 85	RB 85	RB 85	RB 85	RB 85	RB 85	RB 85	RB 85	RB 85
		Mo-Fr 1		Mo-Fr 1	Mo-Fr 1	Mo-Fr 1	Sa,So 2					
Puttgarden			5 12			6 13			7 13			9 13
Fehmarn-Burg	an		5 19			6 20			7 20			9 20
Fehmarn-Burg			5 23			6 26			7 26			9 26
Großenbrode			5 33			6 36			7 36			9 36
Oldenburg (Holst)			5 46			6 49			7 49			9 49
Lensahn			5 53			6 56			7 56			9 56
Neustadt (Holst)	an		6 12									

Davon fährt nur ein Zug vor 6 Uhr. Das sind somit im Mittel ein Zug pro Stunde am Tag. Da die DIN 18005 anzuwenden ist, sind diese Immissionen auf 24 Stunden zu verteilen, so dass keine wesentlichen Immissionen mehr wahrnehmbar sind.

Am 26.01.2022 teilte die DB AG • DB IMMOBILIEN mit:

> *„Anmerkung zur Begründung des B-Plans, Kap. 3.2:*
>
> *Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.*
>
> *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.*
>
> *Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich vorgenannter Einwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z. B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen, die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.*
>
> *(…)*
>
> *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. Allie 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.

Die Grenzabstände sind gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) einzuhalten.

Somit erfolgt die Einstellung des Bahnbetriebes.

5 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Wasserver- und –entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung sichert der Zweckverband Ostholstein (ZVO). Entsprechende Leitungen sind im Plangebiet vorhanden.

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch die zentrale Abwasserversorgung des ZVO´s gesichert.

Die Regenwasserentsorgung regelt die Gemeinde selbst.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

5.2 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stromversorger in der Gemeinde vorgenommen.

5.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Großenbrode wird durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde gewährleistet.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern im Umkreis von 300 m.

Da es sich hier um eine Planung im Bestand handelt, ist davon auszugehen, dass der Feuerschutz gewährleistet ist.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgen durch den Zweckverband Ostholstein.

6 HINWEISE

6.1 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*“.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 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.

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.

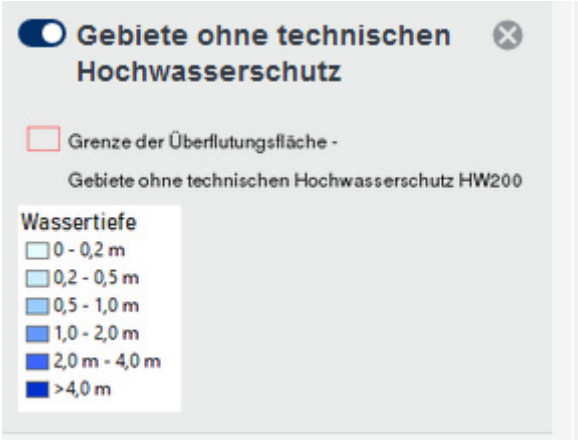
6.5 Hochwasserschutz

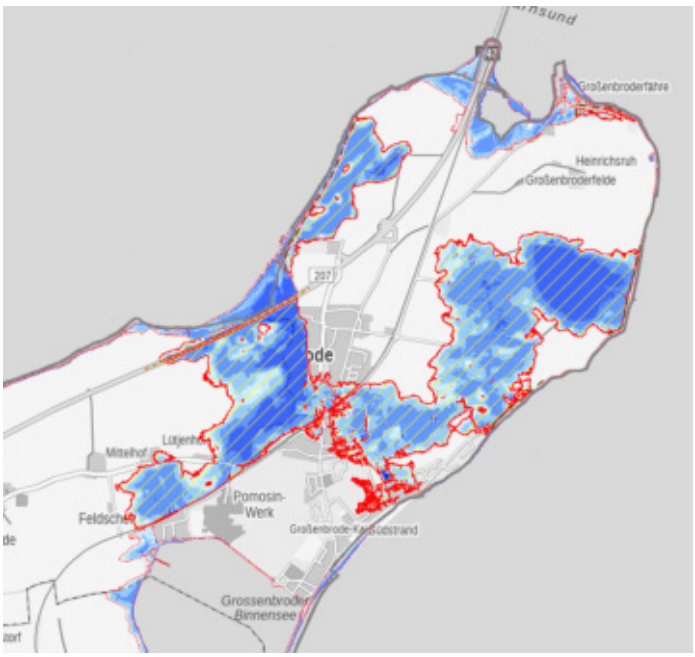
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zum großen Teil in einem ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet an der Küste nach§ 59 Landeswassergesetz (LWG).

Der Bebauungsplan steht in keinem räumlichen oder substantiellen Zusammenhang mit Küstenschutzanlagen oder mit den Küstenformen Steilufer, Düne, Strand oder Strandwall, daher trifft das Nutzungsverbot auf Küstenschutzanlagen (...) gem. § 81 sowie die Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste gem. § 80 LWG nicht zu.

Genehmigungen gern. §§ 80 bzw. 81 LWG sind somit nicht erforderlich.

Bild 7: http://hochwasserkarten.schleswiq-holstein.de/ vom 09.09.2021





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.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die geforderten Schutzvorkehrungen aus § 82 Absatz 2 Nummer 6 berücksichtigt. Dadurch haben die Bauvorhaben einen Privilegierungstatbestand und benötigen keine Ausnahme nach § 82 Absatz 3, wenn die geforderten Schutzvorkehrungen eingehalten werden.

Für die Errichtung baulicher Anlagen im Hochwasserrisikobereich gelten folgende Auflagen:

- Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen sollten auf mind. NHN +2,90 m legen,

- Räume für sonstige Nutzung sollten auf mind. NHN +2,40 m legen,
- Verkehrs- und Fluchtwege sollten auf mind. NHN +2,40 m legen.

6.6 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.

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

7 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.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
SO-Gebiet	13.930 m²
Verkehrsfläche	1.180 m²
Gesamt	**15.110 m² (1,5 ha)**

8.2 Bauliche Nutzung

Betreiberwohnungen waren hier schon vorhanden. Im Plangebiet sind durch die Planung somit keine zusätzlichen Wohnungen möglich.

9 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde keine Planungskosten.

10 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenbrode hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29. Juni 2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Großenbrode, 06.09.2022

(gez. Jens Reise)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 41 tritt am 15.09.2022 in Kraft.