Einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 42 der Gemeinde Großenbrode

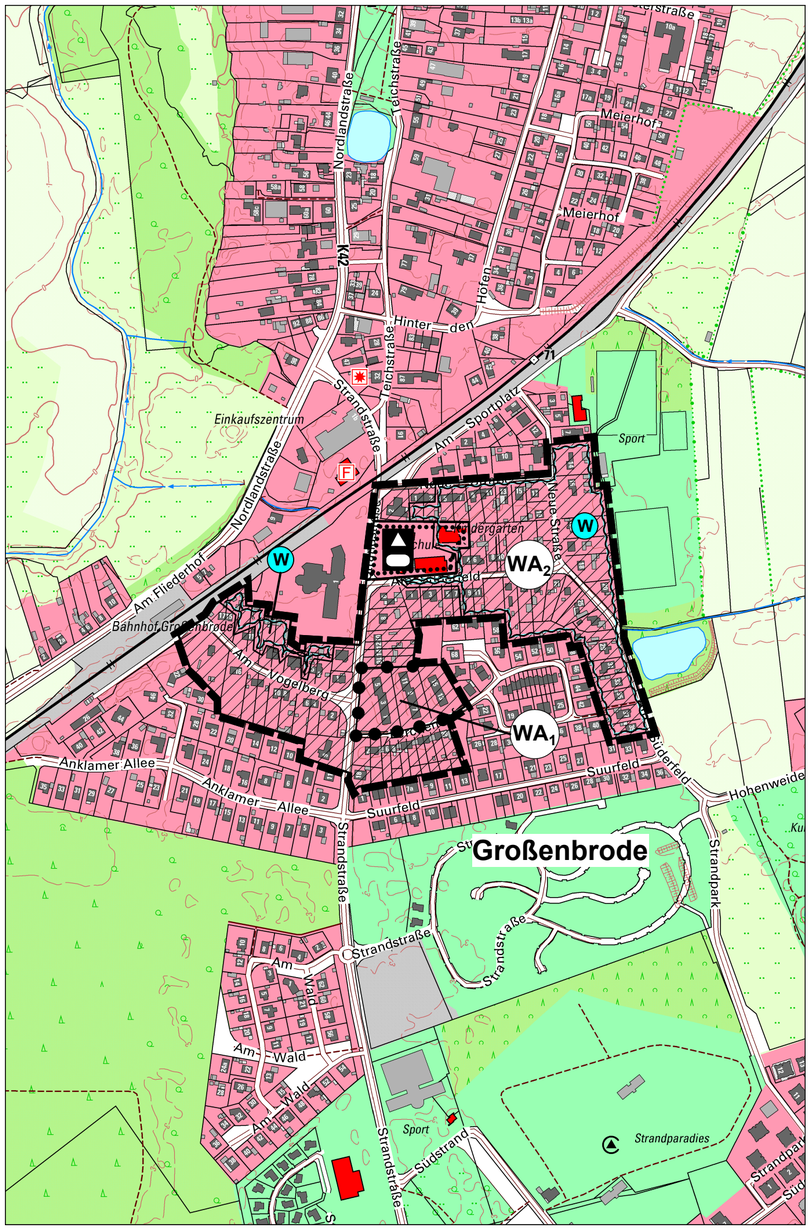
Teil A: Planzeichnung

M 1: 5.000

0 100 [m]

N W O S

Stand: 08.04.2025



Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet nur Wohnungen zulässig, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Großenbrode haben; nicht hingegen Zweitwohnungen.

(2) Abweichend von Punkt 1.1 (1) können gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO in dem WA-2-Gebiet die nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung "*Räume in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*" ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese Nutzung bereits vorhanden ist. Erneuerungen (als reine Sanierungen) dieser Anlagen bleiben allgemein zulässig.

(3) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist in dem WA-1-Gebiet die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets gewahrt bleibt.

(4) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in dem WA-2-Gebiet die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO allgemein zulässig, wenn diese gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist und maximal 1 Ferienwohnung umfasst. Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Gebäude (wie Hotels) sind hingegen ortsuntypisch und bleiben daher nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(5) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannte Ausnahme (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. mit § 9 Abs. 3 BauGB)

In dem WA-1-Gebiet und in der Fläche für Gemeinbedarf darf die Oberkante der baulichen Anlagen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 11,50 m und in dem WA-2-Gebiet darf die Firsthöhe der baulichen Anlagen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als nicht mehr als 9,50 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße.

2.2 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

In dem WA-1-Gebiet sowie in der Fläche für Gemeinbedarf sind maximal drei Vollgeschosse und in dem WA-2-Gebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

(1) Vorgärten und Gärten: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

(2) Einfriedung: Im Falle der Einfriedung zu den Straßenverkehrsflächen sind diese bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, I. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 05.07.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 2024, Gliederungs-Nr. 504)
- **Landeswassergesetz** (LWG) vom 13. November 2019, GVOBl. 2019, 425, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, §§ 59a, 82a und 84a eingefügt sowie §§ 71, 77, 107 und Teil 9 neu gefasst (Art. 1 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung** (GO) (in der Fassung vom 28. Februar 2003, letzte berücksichtigte Änderung: § 34a geändert (Art. 5 Ges. v. 05.02.2025, GVOBl. 2025 Nr. 27)

Hinweise:

1. Einsehbarkeit
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Amt Oldenburg-Land, Hinter den Höfen 2 in 23758 Oldenburg in Holstein, eingesehen werden.

2. Hochwasserschutz
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets an der Küste und unterliegt daher grundsätzlich einem Bauverbot nach § 73 WHG und § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG.
Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung baulicher Anlagen in Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

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

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 21.11.2017)

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf

sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Schule, Kindergarten)

sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Sporthalle)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

W — Hochwasserrisikogebiet (§ 73 WHG)

Authentizitätsnachweis/ Übereinstimmungsvermerk:
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des einfachen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 42 der Gemeinde Großenbrode übereinstimmt. Auf Anfrage beim Bauamt im Amt Oldenburg-Land, Hinter den Höfen 2 in 23758 Oldenburg in Holstein, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. mit § 13a und § 30 Abs. 3 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.04.2025 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 42 der Gemeinde Großenbrode für ein Gebiet in Großenbrode südöstlich der Bahntrasse Puttgarden-Lübeck, südlich der Straße Neue Straße, östlich der Straße Am Sportplatz (ohne Nummer 3, 5 und 7), beidseitig der Straße Am Süderfeld, beidseitig der Straße Lerchenhof (ohne Nummer 17a-c, 19 bis 68) und beidseitig der Straße Am Vogelberg, beschränkt auf die Nummern 1 bis 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.06.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord*“ am 19.07.2022.

2. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist gemäß dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.06.2022 verzichtet worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am 21.09.2022 und am 21.03.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.11.2022 bis zum 13.12.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02.11.2022 durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord*“ öffentlich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zeitgleich unter www.amt-oldenburg-land.de/Bauen&Wirtschaft/Bauleitplanung ins Internet eingestellt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Daher wurde eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 11.05.2023 bis zum 14.06.2023 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 03.05.2023 durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord*“. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zeitgleich unter www.amt-oldenburg-land.de/Bauen&Wirtschaft/Bauleitplanung ins Internet eingestellt.

6. Die Gemeindevertretung hat am 22.07.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden nach der Auslegung (Nr. 5) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden entsprechend nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2024 bis einschließlich dem 29.01.2025 im Internet unter www.amt-oldenburg-land.de/Bauen&Wirtschaft/Bauleitplanung veröffentlicht.
Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während der Dienststunden.
Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift nur zu den gekennzeichneten Änderungen und Ergänzungen, sowie zu deren möglichen Auswirkungen, abgegeben werden können, am 19.12.2024 durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord*“ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter www.amt-oldenburg-land.de/Bauen&Wirtschaft/Bauleitplanung ins Internet eingestellt.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.11.2022 und gemäß § 4a BauGB mit Schreiben vom 11.05.2023 und vom 27.12.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großenbrode, 22.05.2025 Siegel (gez. Peer Knöfler) - Bürgermeister -

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.04.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08.04.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großenbrode, 22.05.2025 Siegel (gez. Peer Knöfler) - Bürgermeister -

11. Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Großenbrode, 22.05.2025 Siegel (gez. Peer Knöfler) - Bürgermeister -

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27.05.2025 durch Abdruck in den "*Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord*“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Ab diesem Tag ist der Bebauungsplan im Internet einsehbar unter: www.amt-oldenburg-land.de/herzlich-willkommen/bauen-und-wohnen/bebauungsplaene.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 28.05.2025 in Kraft getreten.

Großenbrode, 29.05.2025 Siegel (gez. Peer Knöfler) - Bürgermeister -

Satzung der Gemeinde Großenbrode über den einfachen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 42

für ein Gebiet in Großenbrode südöstlich der Bahntrasse Puttgarden-Lübeck, südlich der Straße Neue Straße, östlich der Straße Am Sportplatz (ohne Nummer 3, 5 und 7), beidseitig der Straße Am Süderfeld, beidseitig der Straße Lerchenhof (ohne Nummer 17a-c, 19 bis 68) und beidseitig der Straße Am Vogelberg, beschränkt auf die Nummern 1 bis 20