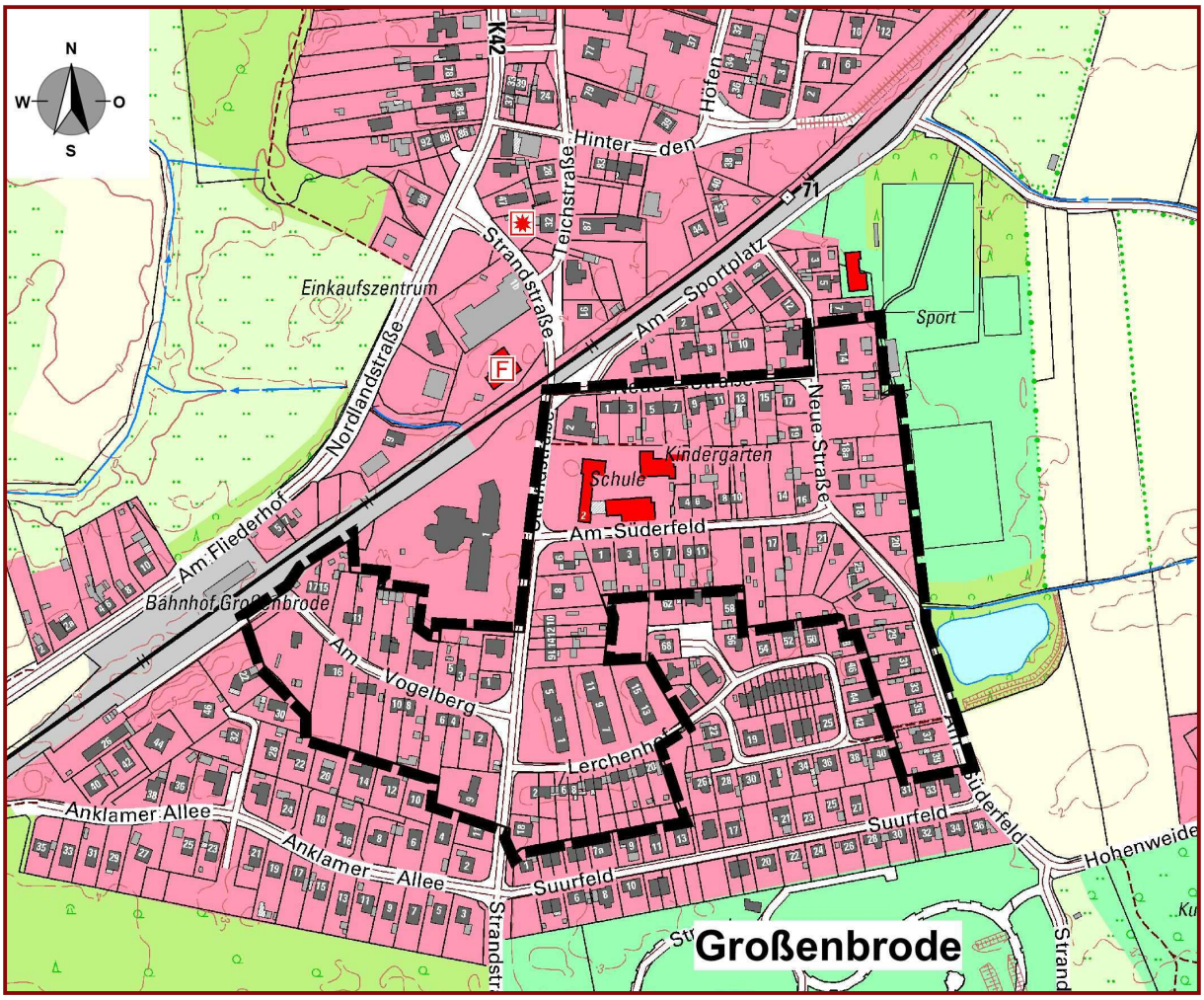


Stand: 8. April 2025

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.

BEGRÜNDUNG

ZUM EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN 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

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 10
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 10
2. Begründung der Planung 11
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 11
2.2 Erschließung 15
2.3 Grünplanung 15
2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 16
3. Emissionen und Immissionen 16
4. Ver- und Entsorgung 17
5. Hinweise 18
5.1 Bodenschutz 18
5.2 Altlasten 19
5.3 Archäologie 20
5.4 Hochwasserschutz 20
5.5 Kampfmittel 21
5.6 Wasserstraßen 22
6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 22
7. Städtebauliche Daten 22
7.1 Flächenbilanz 22
7.2 Bauliche Nutzung 22
8. Kosten für die Gemeinde 23
9. Verfahrensvermerk 23

Bearbeiter:
Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)
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 nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dahingehend, dass städtebauliche Grundregeln festgelegt werden, die sichern, dass das Plangebiet auch zukünftig vorrangig als Hauptwohnsitze für Bürger der Gemeinde dient. Dabei soll insb. im nordwestlichen Bereich die Möglichkeit für den Bau von einer kompakten Bauweise für bedarfsgerechte Wohnungen verbessert werden. Zudem ist eine abschließende Regelung der zulässigen Geschossigkeiten und Gebäudehöhen Ziel der Planung.

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.

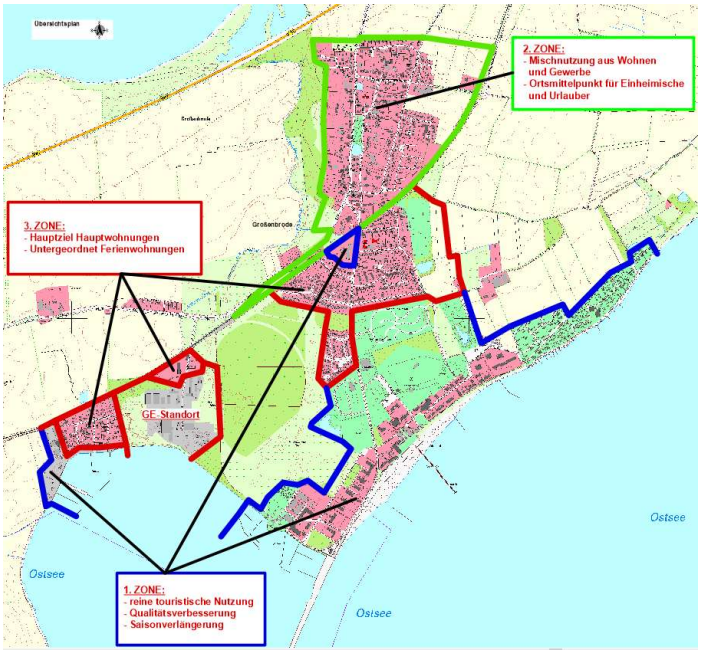
Nebenwohnungen führen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Auch diese sind an den Standorten nicht gewünscht.

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 Nebenwohnungen 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 überwiegend 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. Hauptwohnungen bleiben somit zulässig.
2. Die zweite Zone umfasst den Bereich des historischen Dorfkernes, der nördlich der Bahntrasse und südlich der Bundesstraße B 207 liegt. 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 historisch bedingt die 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 3. Hier sind gemischte Wohnformen vorzufinden; von einem Einfamilienhaus, über ein Reihenhaus bis zu Mehrfamilienhäusern. Zudem befindet sich hier auch die gemeindliche Grundschule und der Kindergarten.

Bild 2: eigene Fotos vom 25.07.2022





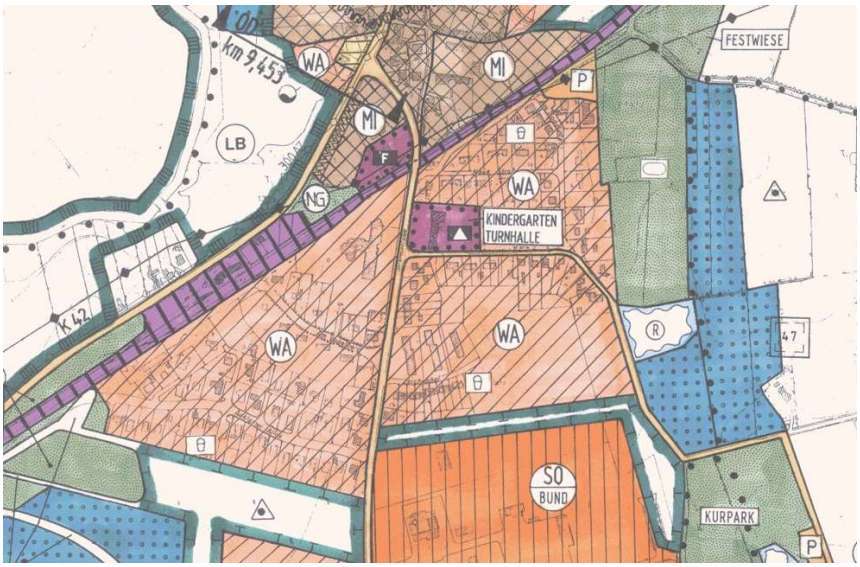







Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dar. Dieser gilt seit dem 16.01.2001.

Bild 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

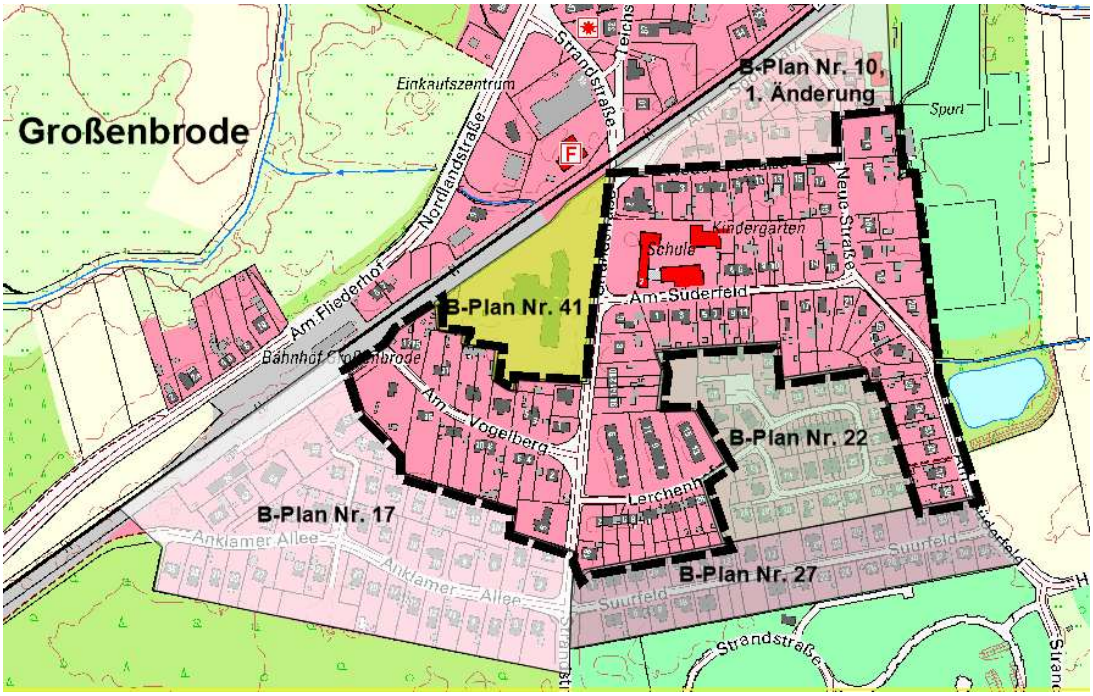


Genau diese Wohnstruktur für ein Dauerwohnen soll auch zukünftig gesichert bleiben. Zudem sollen Verdichtungsmöglichkeiten nördlich des Lerchenhofes vorbereitet werden. Angedacht ist hier die Vorbereitung für eine dreigeschossige Bauweise für kostengünstigen Wohnraum.

Ferienwohnungen sind in dem Bereich in untergeordneter Form vorhanden und sollen als diese bestehen bleiben können. Hotels bestehen hier nicht und auch zukünftig auch nicht gewünscht.

Die Bereiche im Umfeld des Plangebietes sind über Bebauungspläne abgesichert.

Bild 4: Übersicht Bebauungspläne



Das Plangebiet selbst hat sich auf Grundlage des Flächennutzungsplanes und des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend als Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Das Gebiet ist vollständig bebaut. Folglich besteht hier eine klare städtebauliche Grundstruktur, die über den § 34 BauGB auch zukünftig geregelt werden kann.

Allerdings ist hierüber den § 34 BauGB die gemeindlich gewollte Nutzung nicht abschließend geregelt. Nun wird immer deutlicher, dass der Druck auf die Umwandlung des Plangebietes von Dauer- auf Ferien- oder Nebenwohnungen wächst. Gleichzeitig fehlt es an Hauptwohnraum für die Bürger der Gemeinde. Daher besteht das Ziel der Planung darin, dass Hauptwohnen im Plangebiet zu stärken.

Die Neuaufstellung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) stellt durch den neuen § 13a BauNVO – nach Ansicht des Gesetzgebers - nun deklaratorisch klar, dass der Begriff „*Ferienwohnung*“ unter einem nicht störenden Gewerbebetrieb bzw. einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes fällt und somit in fast allen Baugebieten nach § 3 bis 7 BauNVO ausnahmsweise oder allgemein zulässig ist.

Somit sind „*Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen)*“ als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig und zusätzlich „*Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes*“ nach § 4 Absatz 3 Nummer 1 ausnahmsweise im Plangebiet zulässig.

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 Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes ebenfalls Gebrauch gemacht werden.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht somit darin, dass zur Verfügung stehende Planungsrecht dahingehend zu nutzen, dass im Plangebiet Ferienwohnungen – auf Grundlage der Rechtslage – eingeschränkt und Nebenwohnungen ganz ausgeschlossen werden. Somit besteht ein städtebauliches Erfordernis dahingehend, den einfachen Bebauungsplan aufzustellen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt in Großenbrode. Es ist vollständig mit Wohnungen 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	29.06.2022
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		21.09.2022
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	10.11.2022 – 13.12.2022
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	10.11.2022 – 14.12.2022
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		21.03.2023
x	Erneute öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	11.05.2023 – 14.06.2023
x	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a und 2 (2) BauGB	11.05.2023 – 14.06.2023
x	Erneuter Veröffentlichungsbeschluss		22.07.2024
x	Erneute öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	27.12.2024 – 29.01.2025
x	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a und 2 (2) BauGB	27.12.2024 – 29.01.2025
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	08.04.2025

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 in einem Bereich, der nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar bzw. von Bebauung umgeben ist. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine neue Versiegelung.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

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

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

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

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Im Plangebiet liegen Gemeinbedarfsflächen für Schule, Kindergarten mit einer Sporthalle und Wohnungen.

Der Flächennutzungsplan stellt eine Gemeinbedarfsflächen für Schule, Kindergarten mit einer Sporthalle dar sowie ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB. In Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für soziale und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Somit ist das Plangebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Wie unter Punkt 1.1.6 erläutert, stellt der Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsflächen für Schule, Kindergarten mit einer Sporthalle dar sowie ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB (siehe Bild 3). Somit ist das Plangebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Teile des Plangebietes liegen in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß § 73 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585. Es werden auf die Aufführungen in Punkt 5.4 verwiesen, die in der Projektplanung zu beachten sind.

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 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.

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 zusätzlich zu den Rahmenvorgaben nach § 34 BauGB in der Baugenehmigungsplanung zu beachten sind:

1. Ausschluss der Nebenwohnungen

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude als Hauptwohnungen genutzt werden. Werden diese als Nebenwohnungen genutzt, führen diese zu den besagten „*Rollläden*siedlungen“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „*Nebenwohnungen*“ eingeführt worden. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wird diese Nutzung in den WA-Gebieten zukünftig ausdrücklich untersagt. Damit bleiben in den Allgemeinen Wohngebieten nur Wohnungen zulässig, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Großenbrode haben.

Wenn nachgewiesen wird, dass es sich um rechtmäßig bestehende Nebenwohnungen in dem WA-2-Gebiet 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- Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden können. Erneuerungen als reine Sanierungen dieser Anlagen bleiben allgemein zulässig. Das WA-1-Gebiet dient in gegen für Mehrfamilienhäuser, die ein kostengünstiges Wohnen in der Gemeinde ermöglichen. Diese Mehrfamilienhäuser sollen daher auch zukünftig frei von Nebenwohnungen bleiben.

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-Gebiet ausgeschlossen werden.

2. Regelung von Ferienwohnungen

Das Plangebiet ist geprägt von Mehrfamilienhäusern, aber auch Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

Die Mehrfamilienhäuser am Lerchenhof (WA-1-Gebiet) dienen als Hauptwohnungen für die Bürger der Gemeinde. Hier steht noch kostengünstiger Wohnraum zur Verfügung. Diese Nutzungsstruktur soll gesichert werden. Daher werden in dem Bereich die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ausgeschlossen. Damit bleiben hier Ferienwohnungen und Hotels unzulässig.

Im übrigen Bereich (WA-2-Gebiet) dominieren Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Hier sind die im Haus befindlichen untergeordneten Räume für Ferienwohnungen schon immer natürlich gewachsen. Daher werden diese weiterhin zugelassen, wenn hier nur eine Ferienwohnung entsteht, die gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist.

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 vorrangig 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. Sicherung der Gemeinbedarfsflächen

Im Plangebiet bestehen eine Schule und ein Kindergarten mit der dazugehörenden Sporthalle. Diese Nutzungen werden, so wie im Flächennutzungsplan vorbereitet und vorhanden, als Gemeinbedarfsfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB gesichert mit den Zweckbestimmungen sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Schule, Kindergarten) und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Sporthalle).

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Regelungen zum **Maß der baulichen Nutzung**, die zusätzlich zu den Rahmenvorgaben nach § 34 BauGB in der Baugenehmigungsplanung zu beachten sind:

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plangebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen. Folglich ist in der Grundflächenzahl, der Geschossigkeit und in der Bauhöhe vergleichbar zu bauen, wie es in der Umgebung üblich ist. Um hier zukünftig eine Klarheit zu erzielen, erfolgt die Bestandsabsicherung im WA-2-Gebiet mit der Festsetzung einer Zweigeschossigkeit der Gebäude und einer zulässigen Firsthöhe von nicht mehr als 9,50 m der baulichen Anlagen, die gemessen wird in der Mitte der straßenseitigen

Gebäudeseite, bezogen auf die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße. Die Firsthöhe hat zur Folge, dass immer eine gewisse Dachneigung erforderlich bleibt.

Das WA-1-Gebiet soll ausschließlich dem Wohnen dienen. Hier sind daher dreigeschossige Bauweisen mit einer maximalen Gebäudeoberkante bis 11,50 m über der zugehörigen Erschließungsstraße gewollt. Diese Ausnutzung wird auch auf die Gemeinbedarfsfläche übertragen, da hier die erforderlichen Nutzungen der Gemeinde untergebracht werden müssen. Durch die Lage beider Flächen an der zentralen Strandstraße und der vorhandenen kompakten Bauweise auf der Gemeinbedarfsfläche selbst und dem gegenüberliegenden Grundstück Strandstraße 1, ist diese bauliche Entwicklung städtebaulich begründbar. Entsprechend erfolgt auch hier die Festsetzung, dass

- in dem WA-1-Gebiet und in der Fläche für Gemeinbedarf die Oberkante der baulichen Anlagen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 11,50 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße liegen darf. Bezugspunkt ist die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, und
- in dem WA-1-Gebiet und in der Fläche für Gemeinbedarf maximal drei Vollgeschosse zulässig sind.

Der Bebauungsplan beinhaltet die Aufnahme folgender **gestalterischer Festsetzungen**:

In der Umgebung des Plangebietes sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird die Aufnahme gestalterischer Festsetzungen auf die wesentlichen gestalterischen Grundziele reduziert. Das sind folgende Regelungen:

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. → Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden.

Schottergärten haben folgende Nachteile:

- Schottergärten beheimaten nur wenige, ausgewählte Pflanzen, bieten Tieren keine Verstecke und Insekten keine Nahrung. Zudem heizen sie sich im Sommer so stark auf, dass regelrechte Todeszonen für alles Lebendige entstehen.
- Zudem reflektieren sie tagsüber Sonnenlicht, was zur Erhitzung der anliegenden Gebäude führt und in reduziertem Wohnkomfort resultiert.
- Schotterflächen können – anders als begrünte Flächen – Regenwasser nur in geringstem Maße speichern. Insbesondere bei Starkregenereignissen kann dies zur Überflutung von Kellern führen, vor allem, wenn der Boden unter der Schotterfläche eher undurchlässig ist.
- Fehlende Pflanzen führen zu einer erhöhten Feinstaubbelastung: Ein Schottergarten hat keine Filterfunktion, sorgt also indirekt für schlechte Luftqualität.

- Schallwellen werden nicht geschluckt, sondern zurückgeworfen, wodurch die Umgebung lauter wird.

Da sie somit nicht der gestalterischen Aufwertung des Ortes dienen, werden sie im Vorgarten- und Gartenbereich vollständig verboten.

Einfriedigung: Im Falle der Einfriedigung zu den Straßenverkehrsflächen sind diese bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig → nach der LBO 2022 sind Einfriedigungen bis zu 2 m Höhe zulässig. Diese Situation würde das Straßenbild optisch stark eingrenzen. Daher wird die zulässige Höhe der Einfriedigungen reduziert.

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: Der einfache Bebauungsplan Nr. 42 führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Somit bleibt die Rechtgrundlage für Baugenehmigungen und somit die Baudichte nach § 34 BauGB zulässig, die bereits heute bebaut werden darf. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung somit nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

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

Landschaftsbild: Der einfache Bebauungsplan Nr. 42 führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gegenüber den Regelungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB.

Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht, da die bereits vorhandene Versiegelungen für gewerbliche Nutzungen im Außenbereich bereits auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes entstanden. Die Planung verursacht somit 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. Diese sollen im Bestand abgesichert werden zwecks Absicherung und Erhaltung der bestehenden Ortstruktur. Der Baugebietstyp des WA-Gebietes ist nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ neben Baugebieten zulässig, die sich um 5 dB (A) unterscheiden. Für das WA-Gebiet gelten tags 55 dB (A) und nachts 45/40 dB (A). In Nordwesten grenzt ein Sonstiges Sondergebiet – Ferienhausgebiet -, dass in seiner textlichen Festsetzung „*nicht wesentliche störende Nutzungen*“ zulässt und somit einen Schutzanspruch eines Mischgebietes hat mit tags 60 dB (A) und nachts 50/45 dB (A) hat. Ansonsten grenzen nur WA-Gebiete an das Plangebiet.

Somit wirkt sich die Planung nicht auf die Immissionen und Emissionen aus.

Die Deutsche Bahn AG teilte in ihrem Schreiben vom 13.01.2025 mit:

> *„Durch den Ausbau der Festen Hinterlandanbindung Fehmarn Belt Querung (FBQ) ist ein Schienenersatzverkehr in Form von Bussen in den Streckenabschnitt eingerichtet.*
>
> *Die gesamte Schieneninfrastruktur einschließlich des neuen Haltepunktes Großenbrode/Heiligenhafen wird unmittelbar an die B 207 verlegt bzw. errichtet.*
>
> *Die bestehende Bahnstrecke jedoch wird noch durch Logistik- und Materialtransporte im Rahmen des Projektes noch weiter genutzt.*

Insofern sind bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 42 der Gemeinde Großenbrode nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschaft, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können, hinzuweisen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von dem Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funken-flug und dergleichen, die von Bahnanlagen, dem gewöhnlichen Bahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Auf die sich ggf. temporär verstärkenden Emissionen durch die Umsetzung des Projektes FBQ wird vorsorglich hingewiesen.“

Somit erfolgt nur noch eine kurzzeitige Bestandssicherung mit folgendem Abbau der Bahnlinie, die nordwestlich 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.

Durch das Plangebiet verläuft das verrohrte Verbandsgewässer Nr. 2.3 des WBV Großenbrode. Der Verband weist darauf hin, dass der Gewässerunterhaltungsstreifen in einer Mindestbreite beidseitig von 6,0 m ab Rohrleitungsmitte des Gewässers von sämtlichen baulichen Anlagen, Bepflanzungen etc. freizuhalten ist.

Bild 5: Auszug aus Digitalen Atlas Nord, gefunden am 20.01.2023 unter https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Wasser-land_AWGV/index.html?lang=de#/



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 abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit§§ 6 und 8 BBodSchV) zu erfolgen.

Die LAGA M 20 wurde durch die "Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke" (Ersatzbaustoffverordnung) abgelöst. Die Anforderungen an die Ersatzbaustoffe für die jeweilig zulässigen Einbauweisen sind maßgeblich.

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen, bitte ich den „Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen" des Landes Schleswig-Hol- stein zu beachten, insbesondere folgende Punkte:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhanden Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc.

Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern

In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.

Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Hinweis: Eine Verwertung von überschüssigem Boden außerhalb des Plangebietes in Form einer Verfüllung oder Aufschüttung bedarf in der Regel einer naturschutzrechtlichen Genehmigung, sobald die Menge 30 m³ oder 1.000 m² überschreitet.

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 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.

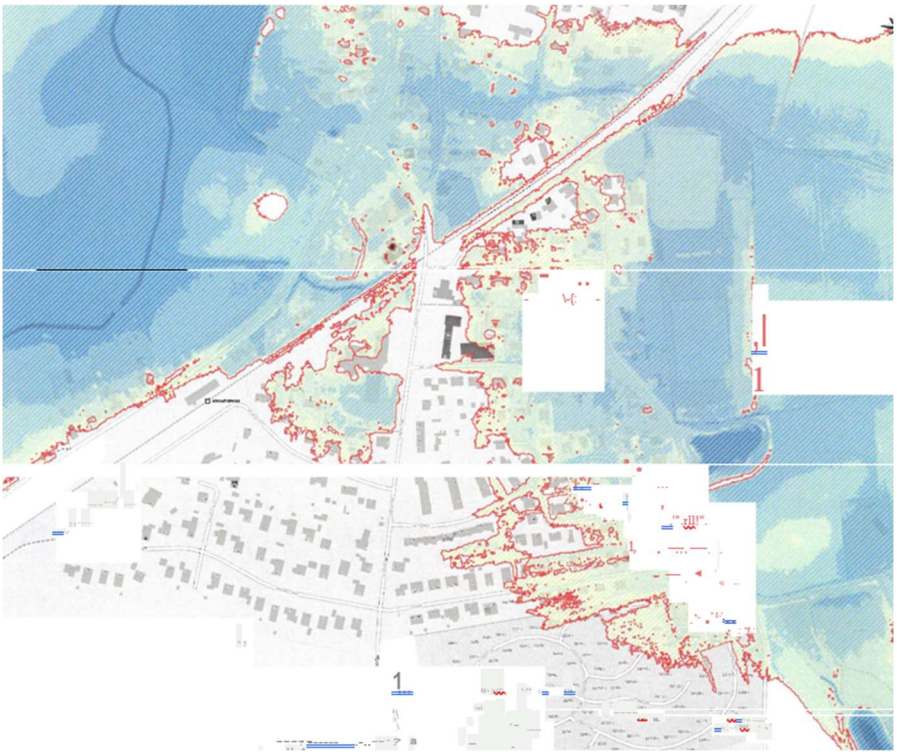
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5.4 Hochwasserschutz

Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz (LWG) dürfen bauliche Anlagen „*in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Absatz 1 Satz 2) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden*".

Das Plangebiet befindet sich gemäß den aktuell geltenden, amtlichen Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten teilweise innerhalb der Hochwassergebietskulisse und unterliegt daher grundsätzlich dem Bauverbot nach § 73 WHG bzw. 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG.

Bild 6: Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein – vom 27.01.2025



Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anlagen in den 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).

Andere Bauverbote nach § 82 Abs. 1 LWG kommen nach gegenwärtiger Einschätzung nicht in Betracht.

Hinweise:

- Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, das grundsätzlich durch Sturmfluten gefährdet ist. Eine absolute Sicherheit ist auch hinter Landesschutzdeichen und anderen Küstenschutzanlagen nicht gegeben.
- Bei der Umsetzung von Vorhaben in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.
- Allgemeine Informationen zum Thema der Hochwasservorsorge (Objektschutz und bauliche Vorsorge) finden sich unter anderem in der Hochwasserschutzfibel des Bundes.
- Die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde sollte jederzeit sichergestellt werden.

5.5 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.

5.6 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

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

- 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 94.620 m² (9,5 ha).

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet wesentliche 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. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08.04.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Großenbrode, 29.05.2025

(gez. Peer Knöfler)
Bürgermeister

Der einfache Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 42 trat am 28.05.2025 in Kraft.