



Begründung zur 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 13

„Stadtzentrum / Schinderdam“

Teilbereich „Pico“

der Stadt Glücksburg (Ostsee)

**und zum Vorhaben- und
Erschließungsplan**

Entwurf, Stand: 09.04.2026

**5. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 13
„Stadtzentrum/Schinderdam“ – Teilbereich „Pico“
der Stadt Glücksburg (Ostsee)
– Verfahrensstand nach BauGB –
*Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB***

§3(2)

☒

§4(2)

☒

§4a(3)

☐

§10

☐

Vorhabenträger

Restaurant Pico
Inh. Josef Jozic
Postplatz 3
24960 Glücksburg

Auftragnehmer

Pro Regione GmbH
Lise-Meitner-Str. 29
24941 Flensburg

Titelblatt

Kartengrundlage: DigitalerAtlasNord

INHALT

Abbildungsverzeichnis	iii
1 Einführung.....	1
1.1 Erfordernis und Ziel der Planung	1
1.2 Rechtsgrundlagen und Vorgaben	3
2 Rahmenbedingungen.....	4
2.1 Lage, Situation und Flächennutzung	4
2.2 Vorgaben der überörtlichen und örtlichen Planung	5
2.2.1 Überörtliche Planungen.....	5
2.2.2 Örtliche Planungen.....	5
3 Inhalte des Bebauungsplans.....	6
3.1 Textliche und zeichnerische Festsetzungen	6
3.2 Vorhaben- und Erschließungsplan	7
3.3 Durchführungsvertrag	8
4 Auswirkungen der Planung	8
4.1 Abweichung von den örtlichen und überörtlichen Planungen	8
4.2 Verkehrliche Erschließung	8
4.3 Ver- und Entsorgung	9
4.3.1 Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser	9
4.3.2 Strom	9
4.3.3 Telekommunikation	9
4.3.4 Abfall	9
4.4 Natur und Landschaft.....	9
4.4.1 Schutzgebiete	10
4.4.2 Geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG), Geotope	11
4.4.3 Eingriff / Ausgleich (§ 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)	11
4.5 Immissionsschutz.....	12
4.6 Archäologie und Denkmalpflege.....	12
4.7 Brandschutz	13
4.8 Altlasten	14
5 Vorprüfung des Einzelfalls (Screening).....	14

6	Flächenbilanz	16
----------	----------------------------	-----------

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Blick auf die Nord-Ost-Seite des Bestandsgebäudes, an die der Anbau geplant ist	2
Abbildung 2:	Blick vom Gebäude auf einen Teil der zu überbauenden Fläche/ der fortfallenden Parkplätze.....	2
Abbildung 3:	Lage des Restaurants im Ortskern	4
Abbildung 4:	Fortfallende Linde zwischen Parkplatz und Rathausstraße	10
Abbildung 5:	Lage des archäologischen Interessengebietes (blau schraffiert; Plangebiet umkreist).....	13

1 Einführung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Stadtzentrum/Schinderdam“ im Jahr 1993 hat die Stadt Glücksburg das städtebauliche Planungsziel verfolgt, ein funktionsfähiges Stadtzentrum mit zentralem Marktplatz zu schaffen.

Zuletzt hat die Stadt im Jahr 2020 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 aufgestellt, um zum einen die Erweiterung des Edeka-Marktes und zum anderen die Umgestaltung der Gastronomieeinrichtung - heute das Restaurant „Pico“ - zu ermöglichen.

Planungsziel der vorliegenden 5. vorhabenbezogenen Änderung ist abermals eine bauliche Erweiterung des Restaurants „Pico“ in zentralörtlicher Lage.

Um eine aus verschiedenen Gründen benötigte Küchenerweiterung umsetzen zu können, soll primär die Baugrenze geändert werden. Mit der Erweiterung soll gleichzeitig die ordnungsgemäße Reststoffverwertung für das Restaurant untergebracht sowie eine öffentliche, barrierefreie WC-Anlage mit separatem Eingang für die Stadt Glücksburg vorgehalten werden. Für das genannte Vorhaben ist die Überbauung von Teilflächen, nicht nur auf dem eigenen Grundstück, sondern auch auf den Nachbar-Flurstücken Nr. 554 und 169, erforderlich.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Die vorliegende Begründung gilt ebenfalls für den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan.

1.1 Erfordernis und Ziel der Planung

Im Zentrum von Glücksburg soll zusätzlich zu den Flurstücken 7/9, 7/13 und 7/11 ein Teil der Flurstücke 554 und 169 (aktuell als Parkplatz genutzt) für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die im Bestand vorhandene Küche des Restaurants „Pico“ entspricht mit ca. 15 m² Fläche nicht den Anforderungen, die an einen gastronomischen Betrieb dieser Größenordnung gestellt werden. Eine Vergrößerung der Küche durch Änderung der Raumaufteilung ist aufgrund der generellen Platzverhältnisse nicht möglich. Eine sinnvolle bauliche Erweiterung ist nur im Anschluss an die vorhandene Küche, also in nordöstliche Richtung, möglich. Im geplanten Anbau sollen

küchen-nah auch eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sowie ein Kühlraum untergebracht werden. So können die internen Arbeitsabläufe effizienter gestaltet werden, da sich die Abfallcontainer derzeit ca. 20 m vom Gebäude entfernt befinden und die gekühlten Lebensmittel im Obergeschoss lagern.

Im geplanten Anbau wird ebenfalls (getrennt vom Restaurantbetrieb) eine öffentliche, barrierefreie WC-Anlage integriert.

Durch die bauliche Erweiterung auf bisher unbebauten Flächen entfallen vier öffentliche Parkplätze am Schinderdam, einer hiervon ein Behindertenparkplatz.



Abbildung 1: Blick auf die Nordost-Seite des Bestandsgebäudes, an die der Anbau geplant ist (Quelle: eigene Darstellung)



Abbildung 2: Blick vom Gebäude auf einen Teil der zu überbauenden Fläche / der fortfallenden Parkplätze (Quelle: eigene Darstellung)

1.2 Rechtsgrundlagen und Vorgaben

Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtentwicklung hat am 26.11.2025 die Aufstellung der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 beschlossen.

Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des **beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB** (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht überschritten. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Im Kapitel 5 erfolgt diesbezüglich eine Vorprüfung des Einzelfalls.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches sowie der bereits vorhandenen Versiegelung und der angrenzenden Bebauung und Nutzung kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenart ausgeschlossen werden. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es u. a. verboten, besonders geschützte Tierarten zu verletzen oder zu töten bzw. deren Lebensstätten zu zerstören.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung entfällt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Planbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Glücksburg als gemischte Baufläche dargestellt.

2 Rahmenbedingungen

Mit den nachfolgenden Ausführungen wird das Planvorhaben in den räumlichen Kontext eingeordnet.

2.1 Lage, Situation und Flächennutzung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich im Zentrum Glücksburgs. Das Gebiet befindet sich nördlich der Straße Am Schloßpark sowie westlich der Straßen Postplatz und Rathausstraße. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 350 m².

Beim Plangebiet handelt sich um eine bereits bebaute / versiegelte Fläche, die auf einer Höhe von ca. 20 m über Normalhöhennull liegt.



Abbildung 3: Lage des Restaurants im Ortskern (Quelle Luftbild: DigitalerAtlasNord)

2.2 Vorgaben der überörtlichen und örtlichen Planung

2.2.1 Überörtliche Planungen

Der **Landesentwicklungsplan** (LEP; Fortschreibung 2021) weist die Stadt Glücksburg als Stadtrandkern 2. Ordnung aus. Die Stadt liegt im Stadt-Umland-Bereich von Flensburg. Sie liegt außerdem in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung sowie in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Der **Regionalplan** (2002) stellt die Stadt Glücksburg als Stadtrandkern 2. Ordnung sowie im Stadt-Umland-Bereich von Flensburg dar. Die Stadt liegt in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Es wird außerdem eine regionale Straßenverbindung mit höhenfreier Anlaufstelle dargestellt sowie ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes und ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Für den Geltungsbereich werden darüber hinaus keine weiteren Aussagen getroffen.

Die **Neuaufstellung des Regionalplans** (2. Entwurf 2025) trifft keine hiervon abweichenden oder ergänzenden Aussagen zum Plangeltungsbereich.

Der **Landschaftsrahmenplan** (2020) stellt in Karte 1 eine Tangierung des Geltungsbereiches mit einem Trinkwassergewinnungsgebiet dar. In Karte 2 wird eine Tangierung mit einem Landschaftsschutzgebiet dargestellt und der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung. In Karte 3 werden keine Aussagen zum Plangeltungsbereich getroffen.

2.2.2 Örtliche Planungen

Der Planbereich ist in der 7. Änderung des **Flächennutzungsplans** von 1990 als gemischte Baufläche dargestellt, die Bebauungsplanänderung entspricht demnach dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Das vorliegende Plangebiet ist baurechtlich überplanter Bestandteil des **Bebauungsplans Nr. 13** (1993) sowie teils seiner Änderungen, zuletzt der 4. Änderung (2020). Hierin erfolgt die Ausweisung als Kerngebiet, die Darstellung einer Baugrenze und verschiedene Festsetzungen zu Art, Maß und Gestaltung.

Der **Landschaftsplan Entwicklung** (2000) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Angrenzend befinden sich Darstellungen zu „Öffentliche Verwaltung“, „Parkanlage“ sowie „Kultur-“ und „Naturdenkmal“.

Die **Satzung zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung der Stadt Glücksburg (Ostsee))** (1998) kommt im Falle notwendiger Baumfällungen zur Anwendung.

3 Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Textliche und zeichnerische Festsetzungen

Die **textlichen Festsetzungen** der vorangegangenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 behalten ihre Gültigkeit.

Nur für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung werden Teile der textlichen Festsetzung wie folgt geändert:

1. Art der baulichen Nutzung

1.5 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

3. Abweichende Bauweise

In der festgesetzten abweichenden Bauweise können Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.2 Sichtflächen des Gebäudes

Zulässig ist nur eine Ausbildung in Verblendmauerwerk oder Putz. Teilflächen bis zu 50 % der Gesamtsichtflächen sind in Holz- und Metallverkleidungen oder Glasausbildungen zulässig.

Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise wird für den Plangeltungsbereich dahingehend angepasst, dass eine Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand nicht nur in südöstliche und nördliche Richtung zulässig ist (wie in der 4. Änderung), sondern zu allen Seiten. Dies ermöglicht eine den beengten Platzverhältnissen entsprechende Bebauung, die ebenfalls durch die quasi grundstücksfüllende Baugrenze zulässig ist.

Die vorangegangene 4. Änderung des B-Plans lässt für die Sichtflächen der Gebäude keinen Putz zu. Da das Restaurantgebäude im Bestand weiß verputzt ist (was gemäß den älteren Bebauungsplänen auch zulässig war) und auch der An-

bau eine entsprechende äußere Gestaltung erhalten soll, wird die textliche Festsetzung Nr. 6.2 für den Plangeltungsbereich geändert zur vormals in der 3. Bebauungsplanänderung gültigen Fassung.

Da es sich um eine vorhabenbezogene Planänderung handelt, wird die textliche Festsetzung Nr. 1.5 ergänzt.

Die **zeichnerischen Festsetzungen** werden aus der vorangegangenen Bebauungsplanänderung übernommen, lediglich die Baugrenze wird dem aktuellen Planerfordernis entsprechend Richtung Nordosten erweitert.

Es wird zudem unverändert festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung	Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl: 0,8
	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß: 1,0
	maximale Gebäudehöhe, bezogen auf Oberkante Fertigfußboden: max. 7,20 m
Zahl der zulässigen Vollgeschosse, zwingend	1
Bauweise	Abweichend
Anforderungen an die Gestaltung	Dachform: Satteldach, Walmdach
	Dachneigung: 20 - 45°

Bis auf die oben genannten Änderungen der textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 6.2 sowie der obligatorischen Ergänzung von Nr. 1.5 behalten die Festsetzungen der 4. Änderungen des B-Plans Nr. 13 ihre Gültigkeit und sind in Verbindung mit den vorliegenden zeichnerischen Festsetzungen weiterhin zu berücksichtigen.

3.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung basiert auf einem mit dem Vorhabenträger einvernehmlich abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser konkretisiert das geplante Bauvorhaben in seiner Lage, Ausdehnung, baulichen Gestaltung sowie in der Art und Weise der Erschließung und wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Damit wird sichergestellt, dass ausschließlich das konkret beschriebene und zeichnerisch festgelegte Vorhaben zulässig ist.

Maßgeblich werden im Vorhaben- und Erschließungsplan Lage und Abmessungen des Anbaus verbindlich dargestellt sowie die Raumaufteilung und -größe im

Sinne einer Verortung des öffentlichen WCs mit Technikraum sowie des Bereiches für Küche, Müllraum, Kühlraum. Die Fassadenansicht von Nordosten her (Parkplatz) wird schematisch dargestellt.

3.3 Durchführungsvertrag

Die Realisierung des Vorhabens ist an den Abschluss eines Durchführungsvertrags gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger, *Restaurant Pico, Inhaber Josef Jozic, Postplatz 3, 24960 Glücksburg*, gebunden. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur fristgerechten Durchführung des Vorhabens entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans. Darüber hinaus werden im Durchführungsvertrag insbesondere die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten, die Herstellung und gegebenenfalls Anpassung der erforderlichen Erschließungsanlagen, der Ersatz für den Wegfall von städtischen Parkplätzen, Um- oder Neupflanzungen sowie weitere zur Umsetzung des Vorhabens notwendige Maßnahmen geregelt.

4 Auswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die von der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ausgelösten Betroffenheiten erläutert.

4.1 Abweichung von den örtlichen und überörtlichen Planungen

Von den Darstellungen örtlicher und überörtlicher Planwerke (siehe Kapitel 2.2) wird nicht abgewichen.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt unverändert über die umgebenden Straßen entlang des Schinderdams.

4.3 Ver- und Entsorgung

Prinzipiell bedingt das Planvorhaben keine maßgebliche Veränderung der im Bestand vorhandenen Ver- und Entsorgungssituation.

4.3.1 Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser

Die Versorgung der Stadt Glücksburg mit **Trinkwasser** erfolgt durch das Städtische Wasserwerk Glücksburg.

Das Einleiten von **Abwasser** erfolgt in die vorhandene Kanalisation. Die für gastronomische Betriebe ggf. geltenden Vorschriften hierfür sind zu beachten (z.B. Einsatz von Fettabscheider).

Das **Niederschlagswasser** wird in die Kanalisation eingeleitet.

4.3.2 Strom

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Flensburg sichergestellt.

4.3.3 Telekommunikation

Das Plangebiet kann in ausreichendem Maß mit Telekommunikationsmitteln versorgt werden.

4.3.4 Abfall

Der Kreis Schleswig-Flensburg betreibt die Abfallentsorgung als öffentliche Einrichtung über die Abfallwirtschaftsgesellschaft. Auf die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Schleswig-Flensburg (Abfallwirtschaftssatzung - AWS) wird verwiesen.

4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits großflächig bebaut und weitestgehend vollversiegelt. An der östlichen Spitze des Bestandsgebäudes wird aufgrund des Anbaus die Fällung einer Linde unumgänglich (siehe Abbildung 4). Die städtische Baumschutzsatzung kommt zur Anwendung. Demnach ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein Antrag auf Baumfällung zu stellen. Gemäß Satzung sind 1-2

Bäume als Ausgleich neu zu pflanzen. Details zu Art, Qualität und Standort (außerhalb des Plangebietes) werden im Weiteren im Durchführungsvertrag geregelt



Abbildung 4: Fortfallende Linde zwischen Parkplatz und Rathausstraße
(Quelle: eigene Darstellung)

(siehe auch Kapitel 4.4.3).

4.4.1 Schutzgebiete

Im Umkreis von ca. 100 m um die in Rede stehende Fläche befinden sich keine Schutzgebiete.

Das FFH-Gebiet 1123-393 „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk“ liegt ca. 500 m nördlich der Fläche. Mögliche Betroffenheiten des Schutzzwecks des FFH-Gebietes können aufgrund der bestehenden Entfernung ausgeschlossen werden.

Das EU-Vogelschutzgebiet 1123-491 „Flensburger Förde“ liegt ca. 1,75 km nordöstlich der Fläche, sodass Betroffenheiten des Schutzzweckes aufgrund der Entfernung ebenfalls ausgeschlossen werden können. Gleiches gilt für das ca. 1,3 km nordöstlich liegende Naturschutzgebiet „Pugumer See und Umgebung“.

Das Landschaftsschutzgebiet 284 „Flensburger Förde“ liegt in einer Entfernung von ca. 100 m und mehr um das Plangebiet in allen Himmelsrichtungen. Betroffenheiten für die Schutzzwecke durch das Vorhaben sind ausgeschlossen.

Ein Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems liegt ca. 400 m nördlich, südlich und westlich der Fläche.

Ausläufer eines Waldes liegen in einer Entfernung von ca. 150 m und mehr.

4.4.2 Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG), Geotope

Im Plangebiet befinden sich weder gesetzlich geschützte Biotope noch Geotope.

4.4.3 Eingriff / Ausgleich (§ 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)

Flächenversiegelung

Bei der Überplanung des Bereiches wird ein Teil der Fläche weiter überbaut. Dieser ist jedoch bereits versiegelt. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 3 grundsätzlich als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Baumfällung

Gemäß derzeit geltender *Satzung zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung der Stadt Glücksburg (Ostsee))* ist der Baumbestand unter Schutz zu stellen. Demnach ist es verboten, geschützte Einzelbäume zu beseitigen. Gemäß § 5 Absatz 2 Satz 2 kann die teilweise oder vollständige Beseitigung oder Veränderung von Bäumen auf Antrag zugelassen werden, wenn bei der Durchführung eines Bauvorhabens, auf das bauplanungsrechtlich Anspruch besteht, im Bereich des Baukörpers und der nach der Landesbauordnung in der jeweils geltenden Fassung erforderlichen Abstandsflächen geschützte Bäume vorhanden sind und die Bäume auch bei einer zumutbaren Verschiebung oder Veränderung des Baukörpers nicht erhalten werden können. Bei der Erweiterung des Restaurants kommt es zur Fällung von einem geschützten Baum. Alternative Erweiterungen wurden geprüft und aufgrund der beengten Platzverhältnisse für nicht umsetzbar oder als nicht mit weniger Eingriff verbunden befunden. Insofern ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein Antrag auf Baumfällung zu stellen. Der nötige Ausgleich entsprechend der Neupflanzung von 1-2 Bäumen ist zu leisten. Details zu Art, Qualität und Standort (außerhalb des Plangebietes) werden im Weiteren im Durchführungsvertrag geregelt.

4.5 Immissionsschutz

Für die Bauleitplanung sind für Planungen an bestehenden Straßen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, heranzuziehen. Die Schutzbedürftigkeit wird der eines Mischgebietes gleichgestellt werden. Für gemischte Bauflächen wie diese gelten folgende Orientierungswerte: 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

In Bezug auf den Immissionsschutz ist insbesondere der Verkehrslärm von Bedeutung. Dieser entsteht durch Fahrzeuge auf der Straße „Postplatz“ sowie „Rathausstraße“, die gleichzeitig als Kreisstraße eingestuft sind. Verkehrslärm entsteht außerdem durch den Park-Such-Verkehr am Schinderdam, insbesondere zu den Stoßzeiten von Pendlern sowie Nutzern der umliegenden Geschäfte und Einrichtungen.

Zur Einhaltung der oben genannten Orientierungswerte sollte ggf. auf Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe zurückgegriffen werden.

Im Falle eines mäßigen Überschreitens der Orientierungswerte sieht die Planverfasserin dies als vertretbar an. Es werden keine Wohnverhältnisse beeinträchtigt und bereits zum jetzigen Zeitpunkt wird dort, wie auch künftig, gastronomisch gearbeitet. Eine Erweiterung des Gastraumes / Erhöhung der Gästezahl oder des Verkehrsaufkommens findet nicht statt.

4.6 Archäologie und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Kulturdenkmale bekannt. Ca. 60 m westlich befindet sich das Kulturdenkmal „Kriegsgrab der deutsch-dänischen Kriege“ in einer Parkanlage.

Das Plangebiet tangiert ein archäologisches Interessensgebiet, der mit der vorliegenden Planung zu bebauende Teil ist davon jedoch nicht betroffen.



Abbildung 5: Lage des archäologischen Interessengebietes (blau schraffiert; Plangebiet umkreist) (Quelle: Archäologie-Atlas SH)

Grundsätzlich gilt: 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 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 (§ 15 DSchG).

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

4.7 Brandschutz

In Glücksburg besteht eine Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt. Es wird auf die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr verwiesen.

4.8 Altlasten

Im Umfeld der Planfläche sind keine Altlastenstandorte bekannt.

5 Vorprüfung des Einzelfalls (Screening)

Es erfolgt eine überschlägige Prüfung der Betroffenheit von Umweltbelangen für den gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellten Bebauungsplan.

Vorhaben kann nach überschlägiger Einschätzung zu erheblichen Beeinträchtigungen folgender Gebiete führen:	ja	nein
Natura 2000-Gebiete (§ 22 LNatSchG)		x
Naturschutzgebiete (§ 13 LNatSchG)		x
Nationalparke (§ 24 BNatSchG)		x
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 14+15 LNatSchG)		x
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 18 LNatSchG)		x
gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG oder § 21 LNatSchG		x
Wasserschutzgebiete		x
Heilquellenschutzgebiete		x
Schutzstreifen eines Gewässers (§ 35 LNatSchG)		x
Wald-, Moor- oder Heidefläche		x
Naturdenkmal		x
Kulturdenkmal		x
Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte		x
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

Vorhaben kann nach überschlägiger Einschätzung zu erheblichen Beeinträchtigungen folgender Gebiete führen:	ja	nein
Geplantes Vorhaben bewirkt nach überschlägiger Einschätzung <u>nicht vermeidbare</u> und <u>nicht ausgleichbare</u> erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		x
Vorhaben erhöht nach überschlägiger Einschätzung die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt. <u>Genauer zu prüfen wenn Lage des Vorhabens:</u>		x
im überschwemmungsgefährdeten Bereich		x
an einem Landesschutzdeich		x
in der Nähe einer Freileitung		x
im Lärmschutzbereich eines Flugplatzes		x
in einem Gebiet, für das eine Schutzbereichsanordnung des Bundesministeriums der Verteidigung besteht		x
im Einflussbereich einer Altlast		x
in der Nähe einer Deponie/Abfallbeseitigungseinrichtung		x
in einem mit Kampfmitteln belasteten Gebiet		x
in einem setzungsgefährdeten Gebiet		x
Massentierhaltung im Abstand von weniger als 1.000 m		x
sonstige emittierende Tierhaltung im Abstand von weniger als 300 m		x
im Bereich eines sonstigen emittierenden Betriebes		x
sonstige Schutzzonen		x
Vorhaben führt nach überschlägiger Einschätzung zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen		x
Vorhaben ist nach überschlägiger Einschätzung dazu geeignet das Ausmaß der Treibhausgasemissionen zu verstärken oder anfällig gegenüber den Folgen des Klimawandels zu sein		x
Vorhaben ist nach überschlägiger Einschätzung dazu geeignet Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) zu bewirken		x

Ergebnis: Die überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) für das geplante Bauvorhaben ergab keine Anhaltspunkte für das vorhabenbedingte Entstehen erheblicher Beeinträchtigungen der Umwelt, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Auf die Erstellung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kann somit verzichtet werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). In diesen Fällen gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4), d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anwendbar.

6 Flächenbilanz

Die nachfolgende Flächenbilanz gibt einen Überblick über die geplante Flächennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Dargestellte Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Kerngebiet (§ 7 BauNVO)	345
Gesamtfläche	345

Die Begründung wurde durch die Stadtvertretung in der Sitzung am gebilligt.

Glücksburg (Ostsee), den

Bürgermeister