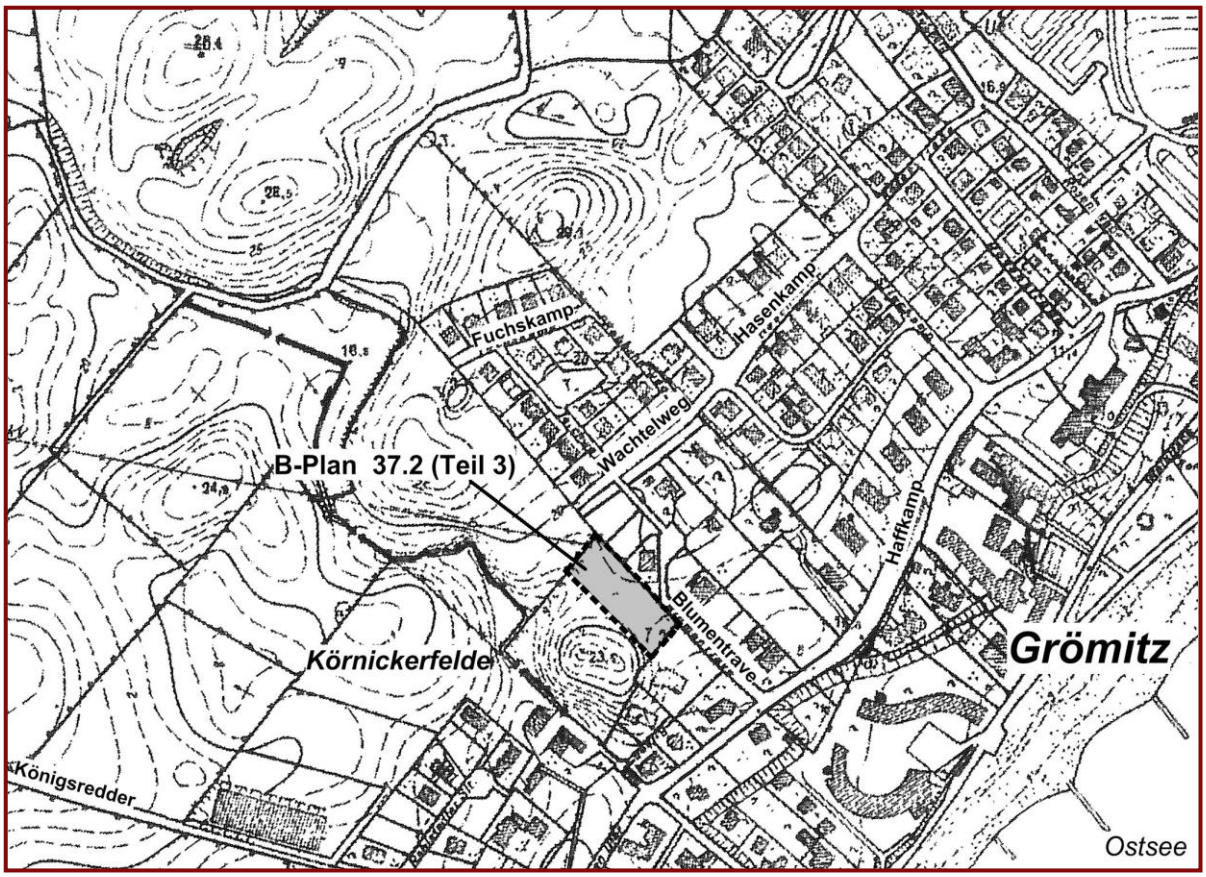


Stand: 18. Februar 2013

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

NR. 37.2 (TEIL 3)

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet in Grömitz, nordwestlich des Haffkamps und des Birkenweges an der Blumentrave

Auftragnehmer:
STADTPLANUNG kompakt
Röntgenstraße 1 • 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
info@stadtplanung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1 Entwurfsbegründung 3
1.1 Planungsabsicht 3
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 6
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 7
2 Planbegründung 7
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 7
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) 11
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein 12
2.4 Erschließung 12
2.5 Grünplanung 13
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 15
3 Emissionen und Immissionen 16
3.1 Emissionen 16
3.2 Immissionen 16
4 Ver- und Entsorgung 16
4.1 Stromversorgung 16
4.2 Wasserver- und –entsorgung 16
4.3 Löschwasserversorgung 17
4.4 Müllentsorgung 17
4.5 Gasversorgung 17
5 Hinweise 18
5.1 Bodenschutz 18
5.2 Altlasten 18
5.3 Archäologie 18
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 19
7 Städtebauliche Daten 19
7.1 Flächenbilanz 19
7.2 Bauliche Nutzung 19
8 Kosten für die Gemeinde 19
9 Verfahrensvermerk 20

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

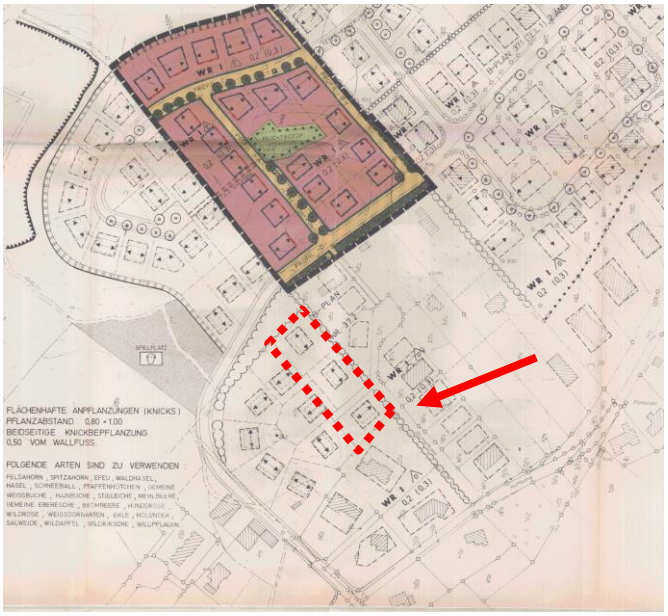
Planungsziel ist die wohnbauliche Ergänzung der Bebauung an der Straße Blumentrave in Grömitz.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

An der Blumentrave befindet sich ein Grundstück, welches direkt an der Verkehrsfläche anschließt. Es ist durch einen Knick im Norden und Bebauung im Westen abgegrenzt, so dass ein städtebaulicher Bezug dieses Grundstückes zum bebauten Ortsteil besteht. Dieses Grundstück soll so bebaut werden, dass diese Baulücke geschlossen wird.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37.3 hat die Gemeinde ein Erschließungskonzept für den gesamten Bereich entwickelt. Geplant ist in diesem Rahmen eine Verlängerung des Fuchskamps bzw. des Wachtelweges bis zur Kreuzung Birkenweg/ Haffkamp.

Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 37.3



Die Erschließung in Richtung Haffkamp ist so zurzeit kaum durchsetzbar. Daher soll im Plangebiet eine Erschließung gesichert werden, die in einer späteren Planungsphase nur verlängert werden muss, um eine Anbindung zum Haffkamp zu sichern.

Da das Plangebiet zum Teil erschlossen ist und Bestandteil eines flurstückübergreifenden Gesamtkonzeptes ist, bietet sich hier die Nachverdichtung an. Somit wird ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gesehen.

1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Durch die Planung sind zusätzliche Wohnungen möglich. Somit können Immissionen von der Straße Blumentrave auf die angrenzende Bebauung wirken. Wie dem

Punkt 3.2 zu entnehmen ist, führen diese jedoch zu keinen wesentlichen Auswirkungen.

Bisher dient die Fläche als KoppelWeidefläche. Die Einzäunung des Geländers verhindert zudem, dass die Fläche durch die frei lebenden Tieren genutzt werden konnte. Daher sind auch keine Hinweise auf geschützte Tierarten bekannt.

An der Flurstücksgrenze stehen markante Eichen. Eine davon muss beseitigt werden, damit eine ausreichend dimensionierte Zufahrt errichtet werden kann. Die betroffene Eiche ist vom Außenbereich oder von markanten Erschließungsachsen in Grömitz nicht einsehbar. Daher hat sie keine Auswirkung auf das Ortsbild und untersteht somit keinem besonderen gesetzlichen Schutz.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	29.08.2012
	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	---
	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	---
x	Auslegungsbeschluss		29.08.2012
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	21.09.2012 bis 26.10.2012
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	08.10.2012 bis 12.11.2012
	Erneuter Auslegungsbeschluss		---
	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	---
	Erneute öffentliche Beteiligung	§ 4a (3) BauGB	---
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	18.02.2013

1.1.5 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Die unbebaute Fläche des Plangebietes umgibt von drei Seiten Bebauung. Ein Knick im Norden ist von der freien Landschaft eher zu sehen und stellt daher den Ortsrand dar. Eine freie Entwicklung in die unbebaute Landschaft erfolgt somit nicht. Somit fügt sich die neu zu bebauende Fläche in die vorhandene Baustruktur ein. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13 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 Grundflächen 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 einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht unterliegen 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, ist die unbebaute Fläche des Plangebietes von drei Seiten von Bebauung umgeben. Zur vierten Seite hin steht ein Knick, der den Ortsrand prägt. Eine freie Entwicklung in die unbebaute Landschaft erfolgt nicht. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Bisher ist das Plangebiet nicht bebaut. Durch die Planung kann eine Grundfläche von ca. 420 m² für Hauptanlagen und ca. 80 m² für unselbständige Gebäudeteile bebaut werden. Somit beträgt die zulässige Grundfläche für das Plangebiet ca. 500 m². 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.

Im Vorwege ist geprüft worden, ob gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen vorhanden sein könnten. Durch die intensive Weidenutzung sind keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Fauna und Flora ersichtlich. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „*Wohnbaufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Der geplante Bebauungsplan ent-

spricht somit seinen Vorgaben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist nicht erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 kennzeichnet Grömitz als ländlicher Zentralort. Nach dem Ziel 1 des Punktes 2.2.4 stellen diese für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher und sind in dieser Funktion zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen. Die Fläche liegt danach auch im „*baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich*“.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und der kreisfreien Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 2, gilt ganz Grömitz als „*Gebiet mit Erholungseignung*“.

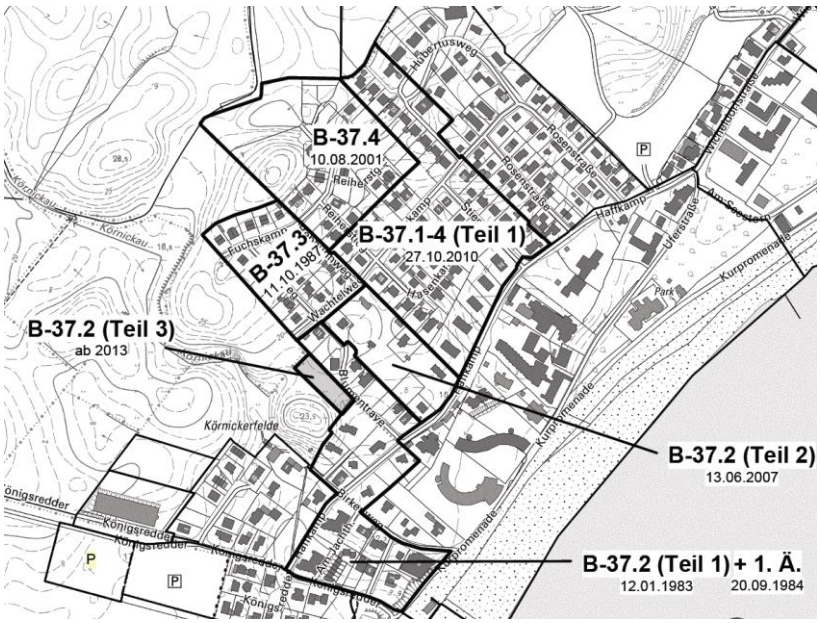
Gemäß dem Umweltatlas befinden sich im Bereich und in seiner Umgebung keine geschützten Flächen.

1.2.2 Kommunale Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 dar. Der Landschaftsplan folgt dieser Darstellung.

Zur Nummerierung des Bebauungsplanes ist anzumerken, dass es sich bei diesen und allen angrenzenden Bebauungsplänen um eigenständige Pläne handelt. Änderungen der Ursprungspläne sind mit der Nummer der jeweiligen Änderungen gekennzeichnet. Die folgende Übersicht zeigt die Nummerierung der Pläne, die mit „37“ beginnen:

Bild 2: Übersicht Bebauungspläne



1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich von Grömitz, zwischen dem Haffkamp, der Blumentrave, dem Wachtelweg und dem Königsredder.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist im Süden von eingeschossigen Gebäuden begrenzt, im Westen von einer Weidefläche, im Nordwesten von einem Knick, dem sich eine Weidefläche anschließt, im Nordosten von einem Gehölzstreifen sowie eingeschossiger Bebauung und im Osten durch die Straße Blumentrave, die von ein- und zweigeschossigen Gebäuden gesäumt ist. Zwischen Blumentrave und Plangebiet stehen zwei markante Eichen. Weitere Gehölze befinden sich hier nicht.

Die Fläche selbst dient als Koppel/Weidefläche. Sie ist eingezäunt und wird intensiv genutzt.

Das Gelände ist geprägt von einer Kuppe im Südwesten. In den Bereichen außerhalb der Kuppe fällt das Gelände von Nordwest nach Südost.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist von drei Seiten umbaut. Zudem sind in der Umgebung keine moorastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen.

2 PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem erläuterten Planungsziel sowie in Anpassung an den in der Umgebung dominierenden festgesetzten Baugebieten wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

In Grömitz ist der Fremdenverkehr ein wesentlicher Wirtschaftszweig. Besondere Bedeutung haben dabei die Bereiche nahe der Ostsee. Mit diesem Hintergrund sind Beherbergungsbetriebe in den angrenzenden Bebauungsplangebieten weitgehend allgemein zugelassen worden. Diese vorhandene Struktur soll im Plangebiet fortgeführt werden. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig sind, wenn diese der Eigenart des Baugebiets (vgl. § 15 BauNVO) nicht widersprechen.

Der Bau von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen zwischen der Planstraße und der parallel laufenden 5 m Grenze in Richtung Plangebiet unzulässig. Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

Die Zulässigkeit der Nutzungen regelt § 4 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In den angrenzenden Baugebieten sind eingeschossige Gebäude und keine Bauhöhen festgesetzt. Durch die Ausnutzung der Regelungen der Landesbauordnung (LBO) entstanden auf der östlichen Seite der Blumentrave neben erkennbaren eingeschossigen Gebäuden auch Gebäude, die ein zweigeschossiges Erscheinungsbild haben (siehe Bild 3).

Bild 3: Bestand Blumentrave

Die vorhandene Mischung zwischen ein- und (optisch wirkenden) zweigeschossigen Gebäuden in dem Bereich von Grömitz wirkt sich nicht störend auf die Ortsgestaltung aus, da das Gebiet:

- durch seine starke, ungleichförmige Geländemodulation keine klaren, regelmäßigen Strukturen aufweist,
- nicht von den zentralen Gemeindestraßen einsehbar ist,
- über kleinteilige Grünstrukturen verfügt, welche mögliche Sichtbeziehungen unterbinden.

Auf Grund der vorhandenen Struktur erscheint die Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bauweise in diesem Bereich städtebaulich vertretbar bei gleichzeitiger Festsetzung einer Mindestdachneigung und einer baulichen Höhe der Gebäude von 7,8 m über Oberkante Erdgeschossfußboden sowie der Definition seines Bezugspunktes. Somit wird ein klarer städtebaulicher Rahmen gesetzt. Gleichzeitig dient diese kompakte Nachverdichtung einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden mit gleichzeitiger ortsverträglicher Bereitstellung von mehr Wohnraum in dieser ostseenahen und attraktiven Lage.

Die im Text-Teil Punkt 2.1 genannten „unselbständigen Gebäudeteile“ zählen seit der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 mit zur Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO. § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht auf „*Hauptanlagen*“ beschränkt, sondern geht von „*überdeckenden baulichen Anlagen*“ aus. Dazu gehören die Hauptanlagen (= selbständige Gebäudeteile) und die unselbständigen Gebäudeteile, wenn sie der Hauptnutzung dienen, wie eben Terrassen, Balkone etc.. Irrelevant ist dabei die Bebauung in oder außerhalb einer überbaubaren Grundstücksgrenze. Andere Anlagen, die z. B. von städtebaulicher Relevanz sind, wie Stellplätze und deren Zufahrten, zählen nicht dazu und sind dem § 19 Abs. 4 BauNVO zuzuordnen (*vgl. dazu Brügelmann, Baugesetzbuch, Kohlhammer-Kommentare, Band 6, BauNVO § 19, von Ziegler, Rd.-Nr. 31 bis 33*). Somit ist aus § 19 (2) BauNVO nicht zu entnehmen, dass es sich um eine abschließende Regelung handelt. Vielmehr wird der Begriff „bauliche Anlagen“ verwendet, der in § 16 Abs. 5 BauNVO i. a. ebenfalls verwendet wird.

Da die Umsetzung einer städtebaulichen Ordnung dahingehend geleitet werden soll, dass die Hauptbaukörper in ihrer Grundfläche begrenzt sein sollen bzw. in erkennbaren Baufluchten entstehen, erfolgt das Gliedern der „baulichen Anlagen“ – nach ihren Teilen bzw. Teildefinitionen i. S. § 16 Abs. 5 BauNVO – in Anteile

- für die Hauptbaukörper (= selbständige Gebäudeteile bzw. Hauptgebäude), die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen müssen und
- für die unselbständigen Gebäudeteile, die grundsätzlich in den überbaubaren Grundstücksflächen liegen können, aber eben nicht als Hauptbaukörper entstehen dürfen. Dazu gehören Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone.

Das unterschiedliche Festsetzen des Maßes der baulichen Nutzung für „Teile der baulichen Anlagen“ ist nach § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO zulässig. Beide Teile sind somit Bestandteile der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO und nicht als Ausnahmeregelung festgesetzt.

Somit ermittelt sich die gesamte Grundflächenzahl (GRZ) je Grundstück, bezogen auf das südlich geplante Flurstück als Beispiel mit einem Baugrundstück von ca. 700 m², wie folgt:

Gegeben:	
die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ für Hauptanlagen	= 0,2
700 m² x 0,2 = 140 m²	
die im Text unter 2.1 gegebene Prozentzahl für unselbständige Gebäudeteile bezogen auf die Hauptanlage	= 20 %
140 m² x 0,2 (= 20 %) = 28 m²	
gegebene Prozentzahl : 100 = Faktor	
20 % : 100 =	= 1,20

Berechnung:	
Ermittlung der Gesamtgrundflächenzahl durch Formel:	
in der Planzeichnung festgesetzte GRZ multipliziert mit der im Text unter 2.1 gegebene Prozentzahl wie folgt:	
GRZ x Faktor	= 0,2 x 1,20
Gesamtgrundflächenzahl	
Gegenprobe: 700 m² x 0,24 = 168 m²	**= 0,24**

Die Festsetzungen sichern in ihrer Gesamtheit, dass die Obergrenzen für WA-Gebiete nach § 17 BauNVO von 0,4 nicht überschritten werden.

Aus der vorher errechneten Gesamtgrundfläche ist somit der Versiegelungsgrad nach § 19 Abs. 4 BauNVO wie folgt zu ermitteln.

Gegeben:	
Gesamtgrundflächenzahl	
= 168 m²	= 0,24
Berechnung:	
Zulässiger Versiegelungsgrad nach § 19 Abs. 4 BauNVO	50 von 100
Ermittelter Versiegelungsgrad : 100 = Faktor	
50 : 100 =	0,5
Ermittelte Gesamtgrundfläche x Faktor = zulässige Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO:	
168 x 0,5 =	**84 m²**

Die im Text-Teil Punkt 2.1 genannten unselbständigen Gebäudeteile zählen seit der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 mit zur Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO. § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht auf „Hauptanlagen“ beschränkt, sondern geht von „überdeckenden baulichen Anlagen“ aus. Dazu gehören die Hauptanlagen (= selbständige Gebäudeteile) und die unselbständigen Gebäudeteile, wenn sie der Hauptnutzung dienen, wie eben Terrassen etc..

Bei einer Geschossflächenzahl bleiben hingegen diese Nebenanlagen unberücksichtigt (siehe § 20 Abs. 4 BauNVO). Somit würde die Multiplikation der Grundflächenzahl für die Ermittlung der Geschossflächenzahl zu einer wesentlich höheren Bebaubarkeit führen, als städtebaulich gewollt ist.

In dem nördlichen Plangebiet ist die Grund- und Geschossflächenzahl etwas höher, als im übrigen Baugebiet. Im nördlichen Bereich ist ein Wendehammer geplant, der in das WA-0,25-Gebiet hineinreicht. Wie unter Punkt 1.1.2 beschrieben, soll die Planstraße nach Norden erweitert werden, wenn das angrenzende Flurstück 19/3

bebaut wird. In dem Fall erfolgt eine Neuüberplanung des dann nicht mehr erforderlichen Teils des Wendehammers sowie des WA-0,25-Gebietes mit dem Ziel, dass der dann nicht mehr erforderliche Teil der Planstraße dem WA-Gebiet zugeschlagen und die Grundflächenzahl auf 0,2 reduziert wird. Somit wird das Grundstück dem übrigen WA-Gebiet gleich gestellt.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet sind Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig. Damit wird die in der Umgebung vorhandene Baustruktur fortgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass zur Planstraße ein Mindestabstand von 5 m gilt und ansonsten zu den geplanten Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von je 3 m. Diese Kleinteiligkeit unterbindet den Bau von – für diesen Bereich untypischen – bis zu 50 m langen Gebäuden.

Um jedoch eine gewisse Flexibilität bei der Grundstücksteilung zu belassen, dürfen die seitlichen Grundstücksgrenzen ausnahmsweise verschoben werden, wenn die städtebaulichen Ziele nicht berührt werden und die festgesetzten Mindestabstände gewahrt bleiben.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch untergeordnete Gebäudeteile ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optische von den baulichen Hauptanlagen wesentlich geprägt sind, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen – je nach ihrer Funktion – wie folgt überschritten werden dürfen:

- für Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen ist eine Überschreitung bis zu 1,20 m zulässig und
- für Terrassen, Loggien, Erker und Balkone ist eine Überschreitung bis zu 3,00 m zulässig.

Dabei ist die unter Punkt 2.1.1 erläuterte Freihaltung vor hochbaulichen Nebenanlagen im Abstand von 5 m zur angrenzenden Verkehrsfläche zu wahren.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

In der Umgebung sind größere Baugrundstücke üblich. Diese Struktur soll fortgeführt werden. Daher erfolgt die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrenzen für Einzel- und auch Doppelhaushälften. Die gewählten Festsetzungen sichern, dass im Plangebiet max. drei neue Häuser entstehen können.

Die Blumentrave selbst und auch das Plangebiet werden nur über Stichstraßen erschlossen. Hier soll auch zukünftig kein übermäßiger „*Wohndruck*“ erzeugt werden. Aus diesem Grunde erfolgt die Begrenzung, dass je baulicher Hauptanlage max. nur zwei Wohnungen zulässig sind.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird textlich so geregelt, dass eine Bebauung im Einklang mit dem vorhandenen Gelände erfolgt. Umfangreiche Aufschüttungen sind nicht gewünscht. Zudem wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von 1,50 m nach der LBO auf 0,6 m reduziert. Somit soll der Bau von gestelzt wirkenden Gebäuden unterbunden werden.

Südlich der Blumentrave verläuft eine unterirdisch verlegte Gasleitung. Diese wird in ihrem Bestand gesichert. Zudem wird die Bewirtschaftung – in Weiterführung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37.2 (Teil 1) – als Leitungsrecht z. G. des Versorgungsunternehmens gesichert.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Im Plangebiet sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird von der Aufnahme gestalterischer Festsetzungen abgesehen.

Dächer aus reflektierenden bzw. glänzenden Materialien können die Nachbarschaft durch ein Blenden beeinträchtigen. Auch verändern sie die Wahrnehmbarkeit des gesamten Straßenbildes. Dieses ist städtebaulich nicht gewollt. Daher werden diese Materialien ausgeschlossen. Abweichungen sind allerdings zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

Die Dachform wird auf gleichschenklige, symmetrische Dächer mit einer Mindestneigung von 15 Grad eingeschränkt, da sie typisch für die kleinteiligen Wohngebiete in Grömitz sind. Pultdächer verändern ein Ortsbild hingegen wesentlich. Diese sind städtebaulich hier nicht gewollt.

Garagen sollten sich in das Ortsbild einfügen. Daher sind die von den Verkehrsflächen sichtbaren Gebäudeseiten so zu gestalten, wie die Hauptbaukörper.

2.4 Erschließung

Durch Grömitz verläuft die Bundesstraße 501, die nach Neustadt i. H. bzw. über die L 58 nach Lensahn führt. In Neustadt i. H. stößt die B 501 auf die Autobahn 1. Somit verfügt Grömitz über kurze und sehr gut ausgebaute Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz. Per Bahn ist Grömitz erreichbar über Hamburg mit dem Zielbahnhof Neustadt i. H.. Von dort kann der Busverkehr genutzt werden.

Das Plangebiet selbst liegt im Südwesten von Grömitz. Es ist über den neu gebauten Königsredder bzw. den Haffkamp, als zentrale Gemeindestraße, auf kurzem Wege an das regionale Verkehrsnetz und an den Ortskern von Grömitz angebunden.

Die Blumentrave hat eine asphaltierte Breite von ca. 4,50 m. Weitere 1 m Bankette sind überfahrbar. Somit ist die Straße ausreichend dimensioniert, um weiteren Verkehr aufnehmen zu können.

Die Planung sieht die Sicherung einer ca. 5 m breiten Verkehrsfläche vor, die in einer Mindestbreite von 3,5 m ausgebaut werden soll. Diese Straßenbreite auf ca. 40 m Länge ist ausreichend, um drei Wohnhäuser mit 6 Wohneinheiten zu erschließen. Der Wendehammer von 12 m Durchmesser lässt nicht das Wenden großer Fahrzeuge zu. Daher sind die Wertstoffe am Sammeltag an dem im Teil A: Planzeichnung gekennzeichneten Standort zu bringen.

Da noch nicht geregelt ist, ob es eine öffentliche oder private Verkehrsfläche werden soll, erfolgt auch keine abschließende Zuordnung. Über die gleichzeitige Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes z. G. der Anlieger und der Öffentlich-

keit, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine öffentlich-rechtliche Widmung gelegt. Somit bleiben beide Möglichkeiten gesichert.

Die Planung bereitet den Bau von max. 6 neuen Wohnungen vor. Folgender Quellverkehr ist somit pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

MGS (Pkw/h) = 0,35 x 6
MGS (Pkw/h) = 2,1 Pkw/h

Diese 2,1 Pkw mehr können sich über die Blumentrave und ab der Kreuzung Blumentrave/Haffkamp in zwei Richtungen verteilen. Alle Straßen und Kreuzungen sind so ausgebaut, dass sie den zusätzlich prognostizierten Zielverkehr aufnehmen können.

2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.4.2 Parkplätze

Im WA-Gebiet können max. 6 Wohneinheiten entstehen. Für diese sind gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 1 bis (: 3 =) 2 Parkplätze nachzuweisen. Auf Grund der städtischen Lage erscheint 1 Parkplatz als ausreichend. Die Blumentrave ist im südlichen Bereich so dimensioniert, dass hier Fahrzeuge parken können.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

An der nordöstlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Gehölzstreifen. Dieser wird auch weiterhin gesichert und zwar innerhalb einer Fläche für Verkehrsgrün. Somit sichert die Gemeinde hier zukünftig die Pflege und Bewirtschaftung.

Ein Knick befindet sich an der nordwestlichen Gebietsgrenze. Zu diesem wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „*privater Knickschutzstreifen*“ gesichert, um den Knickbereich frei von jeglichen baulichen Nutzungen zu halten.

Außerhalb des Plangebietes, parallel der nordöstlichen Gebietsgrenze, stehen Eichen. Eine davon muss gefällt werden, um eine verkehrssichere Erschließung herstellen zu können.

In Anlehnung an die vorhandene gewachsene Gebietsstruktur sind die Einfriedigungen aus Laubgehölzen herzustellen, auf deren Innenseite auch ein Zaun gesetzt werden darf, um eine geschlossene Einzäunung der Grundstücke zu erzielen. Zulässig sind auch bepflanzte Steinwälle oder ein Verzicht auf eine Einzäunung.

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

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 *„Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung werden Neueingriffe vorbereitet, die nach § 34 BauGB so nicht zulässig sind. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben 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.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung wie folgt:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m²) – Bestand (m²) =		Neueingriff (m²)
1.	WA-0,25		=	140
	(= 560 m²)	Unselbständige Gebäudeteile:	=	28
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO:	=	84
2.	WA-0,20		=	280
	(= 1.410 m²)	Unselbständige Gebäudeteile:	=	56
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO:	=	168
3.	Verkehr		=	640
				Ca. 1.400

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet dient als Koppel/Weidefläche. Hier erfolgt eine intensive Bewirtschaftung und Nutzung. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt.

Boden: Infolge der Planung kann es auf 1.400 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er 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 Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 1.400 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Koppel/Weidefläche genutztem Boden

zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt am Ortsrand. Durch den nördlich angrenzenden Knick und der vorhandenen Geländemodulation ist dieses von keiner Seite einsehbar.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall einer Koppel/Weidefläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum keine Möglichkeiten. Im Änderungsbereich können ca. 1.400 m² erstmalig bebaut werden. Für das Schutzgut Boden ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein Ausgleichserfordernis von ca. 700 m².

Landschaftsbild: Da die angrenzenden Grünstrukturen unverändert bleiben, erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

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 der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet soll als Wohnstandort für Familien mit Kindern entwickelt werden. Die Grundstücke in den WA-Gebieten sind groß genug, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

Das Baugebiet ist fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

Der nächste Spielplatz liegt nördlich der Kreuzung Stiegkamp/Wachtelweg in ca. 280 m Entfernung. Ein weiterer Spielplatz liegt westlich des Plangebietes und zwar zwischen Uferstraße und Kurpromenade in ca. 370 m Entfernung.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 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 grenzt an reine und allgemeine Wohngebiete. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässigen Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Im Plangebiet entstehen maximal 6 neue Wohnungen. Diese strahlen keine Beeinträchtigungen aus. Zudem lässt die Planung keine Nutzungen zu, die nicht bereits in der Umgebung zulässig sind.

3.2 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:

Das Plangebiet liegt ca. 1.200 m entfernt von der Bundesstraße B 501 und ca. 400 m vom Königsredder. Auf Grund dieser Entfernungen zu den übergeordneten Straßen sind keine Immissionswerte zu erwarten, die die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) überschreiten.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EON-Hanse AG vorgenommen.

4.2 Wasserver- und –entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Karkbrook aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende häusliche Abwasser kann über eine Trennkanalisation der Schmutzwasserbeseitigungsanlage in Cismar zugeleitet, dort gereinigt und sodann schadlos abgeleitet werden.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann über eine Trennkanalisation schadlos abgeleitet werden.

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.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "*Freiwilligen Feuerwehren Grömitz"* gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400) 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.

Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welche einen Mindestdruck von 48 m³/h im Regelfall aufweisen. Somit kann aus diesem auch die allgemeine Grundversorgung gesichert werden. Eine Messung soll jedoch erfolgen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen mit unseren Großraum-Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür ist ein Stell- oder Sammelplatz zu errichten (siehe dazu empfohlener Standort in der Planzeichnung).

Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

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 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“.

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.

5.3 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. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt für die Verkehrsfläche.
- 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 setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Allgemeines Wohngebiet	1.980 m²
Grünfläche	150 m²
Verkehrsfläche	640 m²
Gesamt	**2.770 m²**

7.2 Bauliche Nutzung

Wie dem Punkt 2.4.2 zu entnehmen ist, sind im Plangebiet theoretisch 6 neue Wohnungen möglich.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 37.2 (Teil 3), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 18. Februar 2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 03. Juni 2013

(Mark Burmeister)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 37.2 (Teil 3) trat am 07. Juni 2013 in Kraft.