

Stand: 27. September 2018

***Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung***

## BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 37.5

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet zwischen der Gildestraße im Osten, dem Haffkamp im Süden, dem Stiegkamp im Westen und dem Schulsportplatz im Norden



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
 Tel.: 04521 / 83 03 991  
 Fax.: 04521 / 83 03 993  
 Mail: [stadt@planung-kompakt.de](mailto:stadt@planung-kompakt.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Entwurfsbegründung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	11
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	12
<b>2</b>	<b>Planbegründung</b> .....	<b>13</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	13
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) .....	16
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein .....	16
2.4	Erschließung .....	16
2.5	Grünplanung .....	17
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	18
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>18</b>
3.1	Emissionen .....	18
3.2	Immissionen .....	18
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>19</b>
4.1	Stromversorgung .....	19
4.2	Wasserver- und -entsorgung .....	19
4.3	Löschwasserversorgung .....	20
4.4	Müllentsorgung .....	20
4.5	Gas .....	20
<b>5</b>	<b>Hinweise zum Bodenschutz</b> .....	<b>20</b>
5.1	Bodenschutz .....	20
5.2	Altlasten .....	21
5.3	Sicherheit der Schifffahrt .....	21
5.4	Archäologische Kulturdenkmäler .....	21
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>22</b>
7.1	Flächenbilanz .....	22
7.2	Bauliche Nutzung .....	22
<b>8</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>23</b>

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)







Um die genannten Ziele der Gemeinde umzusetzen, besteht ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

### 1.1.3 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

#### a) Begründung des Verfahrens

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist vollständig bebaut und umbaut. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „*Maßnahme 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 bereits bebaute Fläche des Plangebietes von allen Seiten von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche: Die Bauflächen umfassen eine Grundfläche von ca. 43.300 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundflächenzahl von 0,48, können 20.780 m<sup>2</sup> bebaut werden.

Die 20.000 m<sup>2</sup> sind somit überschritten. → Somit sind die folgenden Punkte 3 und 4 wie folgt relevant.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> Grundfläche: Trifft hier zu. Daher folgt die Abprüfung folgender Checkliste zur UVP-Pflicht im Einzelfall, Screening nach § 3c i. V. m. Anlage 2 UVPG:



	sentliche Änderung einer derartigen Anlage?			
1.5	Erfordert das Vorhaben den Bau zusätzlicher Verkehrswege?		x	
1.6	Führt der Bau oder der Betrieb des Vorhabens zu einer Erhöhung des Verkehrs auf der nächstgelegenen öffentlichen Straße um 50 %?		x	
<b>2.</b>	<b>Luft</b>			
2.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werden die Mengenschwellen nach Nr. 4.6.1.1 der TA Luft 2001 (Anlage 1) überschritten? Wenn ja welche ?</li> <li>• Ist eine Vorbelastungsmessung oder Ausbreitungsrechnung notwendig?</li> </ul>		X  x	
2.2	Werden andere als nach Nr. 2.1 zu berücksichtigenden Stoffe in erheblichem Umfang emittiert?		x	
<b>3.</b>	<b>Wasser</b>			
3.1	Erfordert das Vorhaben die Erteilung oder Änderung einer Erlaubnis für das Benutzen (z. B. Entnehmen oder Einleiten) eines Gewässers (Grundwasser, Oberflächengewässer)?		x	
3.2	Ist für die Indirekteinleitung eine Vorbehandlungsanlage notwendig, die nicht nur bauartzugelassen ist?		x	
3.3	Erfordert das Vorhaben einen Ausbau eines Gewässers (z. B. Uferbefestigung, Bau von Kaianlagen oder Dämmen)?		x	
3.4	Werden im Zuge des Vorhabens Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern errichtet oder verändert?		x	
<b>4.</b>	<b>Abfall / Boden</b>			
4.1	Führt die Umsetzung des Vorhabens zur Entstehung von jährlich mehr als 2.000 t von überwachungsbedürftigen oder mehr als 20 t besonders überwachungsbedürftigen Abfällen, die beseitigt werden müssen?		x	
<b>5.</b>	<b>Lärm etc.</b>			
5.1	<p>Bringt das Vorhaben erhebliche zusätzliche Belastung der Umgebung durch Geräusche, Erschütterungen, Wärme, Strahlen oder ähnliches?</p> <p>Wenn ja: Angaben zu Art, Ausmaß, Dauer, Häufigkeit etc..</p>		x	
<b>6.</b>	<b>Unfälle etc.</b>			

6.1	Werden bei Errichtung oder beim Betrieb der Anlage die in Spalte 4 des Anhang I der 12. BImSchV (Anlage 2) genannten Mengenschwellen überschritten?		x	
6.2	Ist mit dem Vorhaben ein Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien, verbunden?		x	
7.	<b>Andere anlagenbezogenen Faktoren</b> (z. B. Könnte das Vorhaben eine besondere Betroffenheit der Bevölkerung auslösen?)		x	
	<b>B. Angaben zum Standort</b>			
1.	Befindet sich im Einwirkungsbereich des Vorhabens (bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 500 m bzw. bei den im Anhang - Anlage 3 - aufgeführten Anlagen der dort festgelegten Mindestabstände wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind):			
1.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ein Europäisches Vogelschutzgebiet oder</li> <li>• ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)?</li> </ul>		x	
			x	
1.2	• ein Naturschutzgebiet?		x	
1.3	• ein Nationalpark?		x	
1.4	• ein Biosphärenreservat?		x	
1.5	• ein Landschaftsschutzgebiet?		x	
1.6	• ein Naturpark?		x	
1.7	• ein gesetzlich geschütztes Biotop mit einer Fläche von mehr als 1.000 qm?		x	
1.8	• ein Wasserschutzgebiet?		x	
1.9	• ein Gebiet, in dem die in nationalen Vorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?		x	
1.10	• ein schutzwürdiges Geotop, das in das Landschaftsprogramm der Landesregierung aufgenommen wurde?		x	
1.11	• ein allgemeines oder reines Wohngebiet?	x		Das SO-Gebiet lässt 5 dB (A) mehr Lärm zu, als das WA-Gebiet. Dieses Nebeneinander ist pla-

				nunungsrechtlich zulässig.
1.12	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ein geplantes Wohngebiet?</li> </ul>		x	
1.13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ein in amtlichen Listen oder Karten verzeichnetes Denkmal, Denkmalensemble, Bodendenkmal oder ein als archäologisch bedeutsam eingestuftes Gebiet?</li> </ul>		x	
2.	Ist die Umgebung des Vorhabens aus anderen Gründen besonders ökologisch empfindlich?		x	
3.	Sind in der Umgebung der Anlage andere Anlagen mit Auswirkungen auf die o. a. Gebiete vorhanden?		x	
4.	Soll das Vorhaben errichtet werden in einem Bereich, der bereits durch frühere oder jetzige Nutzungen belastet ist? (Boden, Wasser etc.)		x	
5.	Soll das Vorhaben in einem Bereich errichtet werden, der landschaftlich besonders reizvoll oder empfindlich ist?		x	
6.	Liegt das Vorhaben in einem Bereich, wo es für eine große Anzahl von Personen weit sichtbar ist?		x	
7.	<p>Ist zu erwarten, dass das Vorhaben mit der benachbarten (vorhandenen oder geplante) Nutzung in Konflikt geraten könnte wegen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• land-, forst- oder fischereiwirtschaftlicher Nutzungen,</li> <li>• Verkehr, Ver- oder Entsorgung,</li> <li>• Erholungsnutzung,</li> <li>• Wohnnutzung oder</li> <li>• sonstiger wirtschaftlicher oder öffentlicher Nutzungen?</li> </ul>		x	
9.	<p>Ist zu erwarten, dass durch das Vorhaben beeinträchtigt werden kann</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Reichtum oder die Qualität von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes?</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes?</li> </ul>		x	

Im Ergebnis der *Vorprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 37.5* konnten erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht festgestellt werden.

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.

Wie der Checkliste für Screening zu entnehmen ist, sind Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind. Somit ist das Verfahren nach § 13a BauGB durchführbar.

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

Wie der Checkliste für Screening zu entnehmen ist, sind gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen nicht ermittelt worden. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter 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. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

#### **1.1.4 Alternativuntersuchung**

Das Plangebiet liegt in Grömitz. Es ist vollständig mit Wohnungen, Ferienwohnungen und Gewerbebetrieben als Ferienwohnungen bebaut. 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 Nutzungs- und Gestaltungsstruktur 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.

### 1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	12.10.2016
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	28.11.2016 – 12.12.2016
-	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		07.02.2018
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	Ab dem 09.03.2018
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	09.03.2018 – 09.04.2018
-	Eingeschränkte Beteiligung TöB, Behörden, Gemeinden und/oder Anlieger	§ 4a BauGB	
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	27.09.2018

### 1.1.6 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

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

## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 kennzeichnet Grömitz als ländlichen Zentralort sowie als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Gerade in dem Schwerpunktraum sollen nach dem Grundsatz 3 des Punktes 3.7.1:

- Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung erfolgen.
- Hochwertige Standorte für die dazu erforderlichen hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angebote vorbehalten werden und
- die Kultur- und Einkaufsangebote verbessert werden.

Darüber hinaus ist eine Stärkung als Wohnstandort gewollt.



Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen.

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 BauNVO dar.

*Bild 2: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan*



## 1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

Gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

### 1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Grömitz zwischen der Gildestraße im Osten, dem Haffkamp im Süden, dem Stiegkamp im Westen und dem Schulsportplatz im Norden.

### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit einer baulichen Mischstruktur bebaut. Es sind kleine und auch große kompakte Gebäude vorzufinden. Dabei dominiert die eingeschossige Bauweise.

Dadurch, dass viele Gebäude mit dem typischen Baustil der 60iger Jahre entstanden, sind viele eingeschossige Klinkergebäude mit einem 45 % Satteldach vorzufinden, aber auch zweigeschossige Gebäude mit Flachdach, oder Bereiche mit Putz,

die erst später nachverdichtet wurden. Einige Bereiche wurden auch sehr eng bebaut. Solche Strukturen sollen jedoch nicht mehr gesichert werden.

Besonders auffällig ist die Geländesteigung im Gebiet. Dadurch erscheinen mehrere Gebäude in einer Zweigeschossigkeit, obwohl sie lediglich im Hang gebaut wurden.

*Bild 2: Bestand (eigene Fotos vom 09.06.2017)*



### 1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist intensiv bebaut und 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

Im östlichen Bereich des Plangebietes dominieren noch Wohnungen. Diese sollen auch zukünftig gesichert werden. Daher wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude real genutzt werden. Im Haus befindliche untergeordnete Räume für Ferienwohnungen sind an dem Standort schon immer natürlich gewachsen. Daher werden diese als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ nach § 13a BauNVO allgemein zugelassen.

Ganze Gebäude in Form von Hotels und ähnlichem, die dann letztendlich möglicherweise auch als reine Ferienwohnungen betrieben werden, sind hier hingegen nicht

gewünscht. Sie würden die gewollte Struktur des WA-Gebietes verändern. Daher bleiben Gebäude für Ferienwohnungen und Hotels als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und Ferienwohnungen als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ nach § 13a BauNVO vollkommen ausgeschlossen.

Zweitwohnungen führen häufig zu den „*Rolllädensiedlungen*“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „*Nebenwohnungen*“ eingeführt worden, der diese besagten Zweitwohnungen als diese definiert. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wird diese Nutzung in dem WA-Gebiet ausdrücklich zukünftig untersagt.

Die Zulässigkeit der in dem Text-Teil nicht genannten Nutzungen regelt § 4 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

Im übrigen Teil des Plangebietes sind vorrangig Ferienwohnungen und Zweitwohnungen vorhanden, aber auch untergeordnete Hauptwohnungen. Die Ferien- und Hauptwohnungen sollen zukünftig gesichert bleiben. Diese gemischte Nutzung unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Daher wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Fremdenbeherbergung“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde bestimmen, dienen.

Als Art der Nutzung bleibt folgender Nutzungskatalog zulässig; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
2. Beherbergungsbetriebe,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Wohnungen, die nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 BauGB gelten,
5. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen,
6. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
8. Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Wie der Begründung unter Punkt 1.1.2 zu entnehmen ist, sollen vorrangig Feriengäste in Ferienwohnungen im Plangebiet wohnen können. Dominierende Dauerwohnungen sind darüber hinaus nach wie vor erwünscht. Die Regelung der Durchmischung des Gebiets muss im Rahmen der Baugenehmigungen geregelt werden, da es hierfür keine Festsetzungsmöglichkeiten gibt.

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 im gesamten Plangebiet hochbauliche Anlagen und Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen, die als Bestandteil der Grundflächenzahl gelten, da sie wenig Einfluss auf die Baufluchten und die Ortsgestaltung haben. Auch Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher ebenfalls nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

### **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet dominieren eingeschossige Gebäude. Bis auf die nördliche Ecke, die durch zweigeschossige Flachdachbauten geprägt ist, werden alle anderen Gebäude auf eine Eingeschossigkeit begrenzt.

Durch die Ostseenähe sind Entwicklungen erkennbar, dass Dächer immer höher gebaut werden. Dieser Tendenz soll entgegengewirkt werden, indem First- und Traufhöhen festgesetzt werden. Die festgesetzten Höhen bestimmen sich an den Gebäuden Rosenstraße 10 und 19, die von der Gemeinde als „*Testgebäude*“ festgestellt worden sind (siehe Bild 2). Diese haben eine Traufhöhe von ca. 3 m und eine Firsthöhe von 8 m. Da sich der Ausbaustandard und die Wohnanforderungen seit deren Bau (1960 und 1999) verändert haben, erfolgt nun eine leicht erhöhte Festsetzung der Traufhöhe von 3,5 m und einer Firsthöhe von 9 m.

Zudem erfolgt eine Begrenzung des Bezugspunktes auf eine Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude, der in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,10 m bzw. nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegt. Dadurch soll ein „Eingraben“ eines Geschosses sowie der Bau von gestelzt wirkenden Gebäuden ausgeschlossen werden.

Die Planzeichnung regelt eine Grund- und Geschossflächenzahl. Häufig werden diese – gerade in ostseenahe Bereichen – voll für die Hauptgebäude ausgenutzt. Da dieses Vorgehen bekannt ist, werden die Zahlen so festgesetzt, dass die Hauptgebäude über diese klar geregelt werden. Zusätzlich erfolgt eine textliche Festsetzung, die eine Überschreitung der Grundflächenzahl für unselbständige Nebenanlagen, wie Terrassen, von bis zu 20 % der Grundflächenzahl zulässt. Dadurch soll die bauliche Entwicklung der Hauptanlagen auf ein Minimum begrenzt werden.

Im Baugebiet befinden sich schon heute viele Ferien- und Hauptwohnungen, die je Wohnungen einen Stellplatz erfordern. Da es im Sinne der Gemeinde ist, dass diese auf den Grundstücken erbracht werden, erfolgt die Festsetzung einer erhöhten Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die zulässige Grundflächenzahl in den SO- und WA-Gebieten darf somit durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen verdoppelt werden.

### **2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass die bestehenden Hauptbaukörper in einer kleinteiligen Form bzw. in einer offenen Bauweise gesichert bleiben.



Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch untergeordnete Gebäudeteile ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch von den baulichen Hauptanlagen wesentlich geprägt sind, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen für Terrassen bis zu 3 m Tiefe überschritten werden dürfen.

## 2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Zur Sicherung der Zweckbestimmung der festgesetzten "*Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion*" im Plangebiet soll ein Abverkauf der Flächen in Realeigentum unterbunden werden. Daher erfolgt die Aufnahme der Festsetzung, dass die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigungspflicht unterliegt.

## 2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Im Plangebiet sollen zukünftig die ursprünglichen Strukturen des Ortes Grömitz wieder stärker sichtbar werden. Daher erfolgen die Festsetzungen, dass

- 1) Außenwände Hauptgebäude: Es sind rote bis rotbraune Ziegel zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis 30 % der Außenwandfläche zulässig. Dabei ist die Fläche für Fenster zu einem Drittel mit einzurechnen.
- 2) Garagen und Nebengebäude: Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
- 3) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden roten bis rotbraunen Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.
- 4) Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- und Walmdächer zulässig. Ausgenommen sind Dächer auf zweigeschossigen Hauptgebäuden.

## 2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Haffkamp und den Großparkplatz an der Gildestraße zentral an den Ort angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt über die Rosenstraße und den Hubertusweg.

### 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

Öffentliche Parkplätze befinden sich in ausreichender Form im Hubertusweg und auf dem angrenzenden Großparkplatz an der Gildestraße.

## 2.5 Grünplanung

### 2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Plangebiet befindet sich noch ein markanter Baum. Die anderen eingemessenen Bäume brachen kürzlich bei einem Sturm weg.

### 2.5.2 Eingriff und Ausgleich

#### a) Ermittlung

**Bewertungsgrundlage:** Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. 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 keine zusätzliche Versiegelung, die nicht bereits heute schon baurechtlich zulässig ist.

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 bisher nach dem Flächennutzungsplan als Wohngebiet und ist entsprechend bebaut und intensiv genutzt. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.5).

**Boden/Wasser/Klima/Luft:** Infolge der Planung kann es zu keinen Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, die nicht bereits jetzt zulässig und genehmigt worden sind. Dadurch erfolgen keine Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden.

**Landschaftsbild:** Das Plangebiet liegt mitten in Grömitz. Die vorhandene und geplante Bebauung mit ähnlichen Bauhöhen, wie sie in der Umgebung vorhanden sind, wirkt sich nicht auf die freie Landschaft aus.

#### **b) Ausgleichsbedarfsermittlung**

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. Neue Eingriffe werden nicht vorbereitet. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung ausgleichspflichtig, wenn mehr als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche überplant werden. Da sich der Bebauungsgrad nicht erhöht, besteht kein Ausgleichsbedarf.

## 2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet soll dem Wohnen und dem Fremdenverkehr dienen. Die Grundstücke sind groß genug, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

Das Plangebiet liegt zentral und ist fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

Die Ostsee ist nur 200 m entfernt.

## 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 allgemeine Wohngebiete. Hier sind Nutzungen bis 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts zulässig sind. Geplant ist ebenfalls ein Sondergebiet, in denen fremdenverkehrstypische Nutzungen bis 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts zulässig sind sowie ein WA-Gebiet mit bis 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts. 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 keine neuen Wohnungen, die nicht bereits schon jetzt zulässig sind. Diese strahlen keine Beeinträchtigungen aus. Zudem lässt die Planung keine Nutzungen zu, die nicht bereits in der Umgebung zulässig sind.

Der angrenzende Schulstandort und der öffentliche Parkplatz dienen der Allgemeinheit. Wesentlich störende Emissionen strahlen von diesen Nutzungen nicht ab.

### 3.2 Immissionen

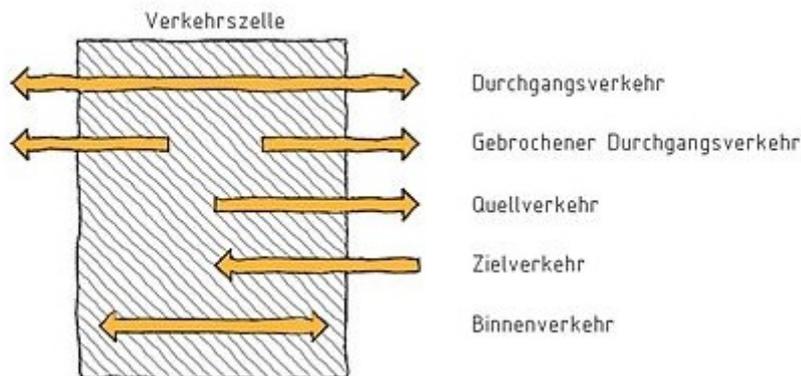
*In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:*

Im Plangebiet ist nur reiner Quellverkehr zu erwarten. Als Quellverkehr bezeichnet man den Teil des Verkehrs, der innerhalb der Verkehrszelle beginnt und aus der Zelle hinausfährt und als Zielverkehr den, der in der betrachteten Verkehrszelle endet.

Durch die Struktur des Wohngebiets gibt es allerdings nur Zu- und Abfahrtsverkehr durch die direkten Nutzer des Gebietes. Dieser wird dann als „*Binnenverkehr*“ bezeichnet. Das bedeutet, der Verkehr entsteht innerhalb der Verkehrszelle, bewegt sich dort und endet dort wieder.

*Bild 3: gefunden am 26.06.2018 unter:*

<https://de.wikipedia.org/wiki/Verkehrsart#Quellverkehr>



Zudem ist auf den Straßen selbst nur 30 km/h zulässig. Wesentliche Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen in Grömitz nicht.

## 4 VER- UND ENTSORGUNG

### 4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Avacon AG vorgenommen.

### 4.2 Wasserver- und -entsorgung

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

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Cismar zugeleitet 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 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h abzusichern.

Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welche einen Mindestdruck von 48 m<sup>3</sup>/h im Regelfall aufweist. 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.

#### **4.5 Gas**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5 HINWEISE ZUM BODENSCHUTZ**

#### **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 für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

## 5.3 Sicherheit der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes in der Fassung vom 23. Mai 2007 weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkungen beeinträchtigen, deren Betriebe behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

## 5.4 Archäologische Kulturdenkmäler

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

## 6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

## 7 STÄDTEBAULICHE DATEN

### 7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Sondergebiete	37.790 m <sup>2</sup>
WA-Gebiet	5.510 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	6.460 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>49.760 m<sup>2</sup> (5,0 ha)</b>

### 7.2 Bauliche Nutzung

Wie dem Punkt 1.1.2 zu entnehmen ist, sind im Plangebiet keine zusätzlichen Wohnungen bzw. Ferienwohnungen möglich, die nicht bereits jetzt gebaut werden könnten.

## 8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Der Gemeinde entstehen Planungskosten.

## 9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat den Bebauungsplan Nr. 37.5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.09.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Grömitz, 06.02.2019

Siegel

(gez. Mark Burmeister)  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 37.5 trat am 30.01.2019 in Kraft.

