

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 38,

5. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE GRÖMITZ

FÜR EIN GEBIET IN DER GILDESTRAÙE

ZWISCHEN DER STRAÙE KIRCHBERG IM SÜDEN UND

DEM FRIEDHOFSGELÄNDE IM OSTEN

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 2 (2), 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	2
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Wesentliche Auswirkungen der Planung	4
3.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
3.4	Erschließung	5
3.5	Grünplanung	5
4	Ver- und Entsorgung	6
4.1	Stromversorgung	6
4.2	Gasversorgung	6
4.3	Wasserver-/ und –entsorgung	6
4.4	Müllentsorgung	7
4.5	Löschwasserversorgung	7
5	Hinweise	7
5.1	Bodenschutz	7
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8
7	Kosten	8
8	Billigung der Begründung	8

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 38, 5. Änderung** der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet in der Gildestraße zwischen der Straße Kirchberg im Süden und dem Friedhofsgelände im Osten.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Um den Bedarf an U-3-Betreuungsplätzen sowie weiteren Kindergartenplätzen in der Gemeinde Grömitz zu decken, bedarf es einer teilweisen Umstrukturierung der Betreuungsverhältnisse bzw. der Bereitstellung weiterer Räumlichkeiten. Der Standort Gildestraße hat sich dabei bei Vorabstimmungen mit dem Kreis Ostholstein heraus-

kristallisiert und soll nun ausgebaut werden.

Da nach dem verbindlichen Bebauungsplan Nr. 38 und seiner 2. Änderung ein weiteres Bauvorhaben an dem geplanten Standort auf der Gemeinbedarfsfläche in der Gildestraße nicht mehr möglich ist, ist eine 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 38 aufzustellen. Um auch künftigen Notwendigkeiten und Entwicklungen möglichst einen großen planerischen Freiraum zu geben, umfasst der Geltungsbereich die gesamte Gemeinbedarfsfläche, sowie auch die Gemeinbedarfsfläche mit Freiflächen nördlich der Gildestraße. Planungsziel ist die Neuordnung und Flexibilisierung der Bebauungsmöglichkeiten der Gemeinbedarfsfläche in der Gildestraße.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Versiegelung beträgt bei 100%iger Ausnutzung der Baufenster insgesamt mit ca. 14.300 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat am die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) des Landes Schleswig-Holstein stellt das Gemeindegebiet südlich der B 501 als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dar. Gleichzeitig stuft der LEP die Ortschaft Grömitz als *ländlichen Zentralort* ein. Danach stellen Ländliche Zentralorte für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs, d.h. den Bedarf an Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen täglichen Bedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II wird Grömitz ebenfalls als Ländlicher Zentralort dargestellt. Das Gemeindegebiet befindet sich innerhalb des Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung. Das Plangebiet befindet sich zudem im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz stellt den Bereich östlich der Gildestraße bereits als Gemeinbedarfsfläche - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - sowie - öffentliche Verwaltungen -. Der Bereich nördlich

der Gildestraße wird als Grünfläche - Spielplatz - dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu genügen, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird durch die Gildestraße in einen westlichen und einen östlichen Teil getrennt und befindet sich zentraler Ortslage von Grömitz. Der Bereich östlich der Gildestraße wird bereits durch den dort vorhandenen Kindergarten und seinen Freispielflächen intensiv genutzt. Des Weiteren befinden sich dort noch weitere Einrichtungen die sozialen und kirchlichen Zwecken dienen, sowie die örtliche Polizei. Östlich an das Plangebiet befindet sich der Friedhof und südlich schließt sich Wohnbebauung mit überwiegend Einzelhäusern an. Der südwestliche Bereich des Plangebietes ist durch eine stark bewegte Topografie mit hohem Grünanteil gekennzeichnet. Westlich der Gildestraße befindet sich ein Jugend- und Sportzentrum mit entsprechenden Freibereichen und Gartenflächen. Flankiert wird das Jugend- und Sportzentrum von Tennisanlagen, Sportfreianlagen und einer Sporthalle.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gemeinbedarfsfläche	19.720 m ²
Verkehrsfläche	1.330 m ²
Grünfläche – Extensiv Grünland -	470 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	21.520 m² 2,15 ha

3.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung wird es zu einer weiteren Verdichtung im Plangebiet kommen. Dabei werden aber nur derzeit bereits intensiv genutzte Flächen beansprucht. Erhaltenswerte Gehölze und Bäume werden als solche im Bebauungsplan festgesetzt.

3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Großteil des Plangebietes wird als Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken die-

nenden Gebäude und Einrichtungen“, „Schule“, „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“, „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ sowie für die östliche Gemeinbedarfsfläche zusätzlich „Polizei“ festgesetzt. Zu den Einrichtungen und Gebäuden für „soziale Zwecke“ zählen unter anderem auch Wohncontainer, die zur kurzfristigen Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern dienen.

Der Nutzungskatalog soll möglichst offen gehalten werden, um auch zukünftig auf mögliche Engpässe in anderen Bereich - wie Sport oder Bildung - kurzfristig reagieren zu können.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird kein Maß der baulichen Nutzung (ausgenommen Zahl der Vollgeschosse) festgesetzt, da eine möglichst hohe Flexibilität für zukünftige Bauvorhaben für das Gemeinwohl im Plangebiet vorgehalten werden soll.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Bestandssituation wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich durch die Gildestraße erschlossen.

3.5 Grünplanung

Die Grünfläche „Extensiv Grünland“ am westlichen Plangebietsrand wird weiterhin festgesetzt. Erhaltenswerte Gehölze und Anpflanzungen im Plangebiet werden als zu erhaltend festgesetzt.

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) (Art. 5, 9 und 13

V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind für die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten die Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

4.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Zweckverband Karkbrook sichergestellt. Der Geltungsbereich ist bereits an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen. Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Ein Anschluss ist ebenfalls bereits vorhanden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Im Bereich des Plangebietes liegt eine Leitung DN 300 befindet, die sich dann in Höhe Polizeistation/Gildehalle auf DN 400 vergrößert. Die Einmündung erfolgt in die Christian-Westphal-Straße, in der sich eine Leitung DN 600 befindet. Im Kreuzungsbereich der Sparkasse Ostholstein mündet dann diese Leitung in die Wicheldorfstraße in der sich eine Leitung DN 900 befindet, die sich dann ab Höhe „Prinzenhof“ auf DN 1400 vergrößert und in dieser Dimension auch in das Regenwasserpumpwerk „Am Seestern“ einleitet. Im RW-Pumpwerk selbst befinden sich zunächst 2 sogenannte Vorkammer-Pumpen, die in der 1. Stufe eine Leistung von 40 kW und in der 2. Stufe von 120 kW besitzen. Bei größeren Niederschlagsereignissen können dann noch zusätzlich 2 Nachkammer-Pumpen zugeschaltet werden, die je eine Leistung von 320 kW besitzen. Diese beiden Pumpen haben je eine Förderleistung von 3.300

m³/h. Über die Gesamtheit dieser Pumpen-Aggregate wird dann das Niederschlagswasser über eine Druckrohrleitung DN 1200 Richtung Jachthafen gepumpt, wo sich dort dann der Auslauf unter der Südmole befindet.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

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, Unter-

boden 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“.

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.

6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

7 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aufgrund der Planung.

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Grömitz am 12.12.2013 gebilligt.

Grömitz, den 08.08.2014

Siegel

(Burmeister)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 38, 5. Änderung ist am 06.08.2014 in Kraft getreten.