

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 41, 2. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE GRÖMITZ

FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN DEM „GORCH-FOCK-WEG“ IM WESTEN,

DER „FISCHERSTRASSE“ IM SÜDEN

UND DER „KÖNIGSBERGER ALLEE“ IM OSTEN

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung des Bebauungsplanes	4
3.1	Bebauung	4
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	5
3.2	Erschließung	5
4	Ver- und Entsorgung	5
4.1	Stromversorgung	5
4.2	Wasserver- und -entsorgung	6
4.3	Müllentsorgung	6
4.4	Löschwasserversorgung	6
4.5	Gasversorgung	6
5	Hinweise	7
5.1	Hinweise zum Küsten- und Hochwasserschutz	7
5.2	Bodenschutz	7
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8
7	Kosten	8
8	Beschluss der Begründung	8

B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan Nr. 41, 2.Änderung** der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet zwischen dem „Gorch-Fock-Weg“ im Westen, der „Fischerstraße“ im Süden und der „Königsberger Allee“ im Osten.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein 1998 stellt Grömitz als ländlichen Zentralort dar. Das Gemeindegebiet ist als Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung gekennzeichnet. Es liegt innerhalb eines Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2009 klassifiziert Grömitz als ländlichen Zentralort. Ländliche Zentralorte sind als wirtschaftliche und wohnbauliche Schwerpunkte innerhalb des ländlichen Raums zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Des Weiteren liegt das Plangebiet nach dem Landesentwicklungsplan innerhalb eines Schwerpunktraums für Tourismus und Erholung. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, welches bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist.

Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II übernimmt Grömitz die Funktion eines ländlichen Zentralortes.

Für das Plangebiet ist im Jahr 1971 der Bebauungsplan Nr. 41 in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 ist seit 2008 rechtskräftig. Der Geltungsbereich der 1. Änderung betrifft jedoch nicht das Plangebiet dieser 2. Änderung.

Die 2. Änderung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da sie zur Nachverdichtung dient. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes ist gemäß § 13a (2) Ziffer 1 i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB nicht vorgesehen.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat in der Sitzung am 11.02.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41, 2. Änderung beschlossen.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gebäude mit teilweise abgängiger Bausubstanz. Um Investitionen im Plangebiet zu ermöglichen, ist eine Anpassung des Planungsrechtes erforderlich. Die Gemeinde Grömitz strebt im strandnahen Bereich in attraktiver Lage eine wirtschaftliche und verdichtete Ausnutzung der Grundstücke an.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der bebauten Ortslage Grömitz. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Innerhalb des Gebietes befinden sich diverse Gebäude. Als Dachformen sind im Plangebiet überwiegend Flachdächer vorhanden. Daneben sind zwei Satteldächer vorhanden. Die Gebäude haben bis zu drei Geschosse.

3 Begründung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	8.852m ²
Straßenverkehrsfläche	878m ²
Plangebiet insgesamt:	9.730m² 0,97 ha

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird wie im Ursprungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl im Plangebiet wird mit 0,37 festgesetzt. Diese Grundstücksausnutzung bildet einen Übergang zwischen den östlich des Plangebietes festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,5 und 0,4 zu den westlich angrenzenden Gebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,3. Eine Grundflächenzahl von 0,37 ist aus gemeindlicher Sicht im strandnahen Bereich ausdrücklich gewünscht und verträglich. Eine höhere Ausnutzung der Grundstücke dient der Nachverdichtung an einem attraktiven Standort und trägt somit zu einer flächensparenden Ortsentwicklung bei.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend dem Ursprungsplan mit 0,7 festgesetzt. Hier ergeben sich durch die Anwendung der aktuellen BauNVO ebenfalls Möglichkei-

ten der Nachverdichtung durch die Bebauungsplanänderung, da gegenüber dem Rechtsstand des Ursprungsplans die Dachgeschossflächen nicht mehr auf die Geschossflächenzahl anzurechnen sind.

Um eine übermäßige Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, wird die Firsthöhe im Plangebiet auf maximal 10m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens begrenzt.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird überwiegend entsprechend dem Ursprungsplan festgesetzt. Im westlichen Bereich erfolgt eine Anpassung an die vorhandene Bausubstanz. Im östlichen Bereich erfolgt abweichend von dem Ursprungsplan die Festsetzung von Flächen für Stellplätze zu Lasten der überbaubaren Fläche.

3.1.4 Sonstige Festsetzungen

Im Ursprungsplan erfolgten Festsetzungen zur Dachgestaltung differenziert nach der Anzahl der Geschosse. Diese Festsetzungen werden an die aktuellen Planungsziele der Gemeinde Grömitz angepasst. Für eingeschossige Gebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 5° zulässig. Um eine einheitliche Gestaltung zu erreichen und die Höhenentwicklung im Plangebiet zusätzlich einzuschränken, wird für Gebäude mit zwei oder mehr Geschossen festgesetzt, dass ein Dachneigung von mindestens 5° bis maximal 30° zulässig sind.

3.2 Erschließung

Die notwendigen Stellplätze können innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Es wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen ist gemäß Ziffer 3.1 der textlichen Festsetzungen auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

Die Festsetzung der Straße Gorch-Fock-Weg entspricht der Darstellung des Ursprungsplans.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

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

4.2 Wasserver- und –entsorgung

Die Wasserver- und –entsorgung erfolgt entsprechend dem Ursprungsplan.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entsorgung des Abwassers (sowohl des Niederschlags- als auch des Schmutzwassers) erfolgt aufgrund der Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf den ZV Karkbrook durch den satzungsmäßig festgeschriebenen Anschluss- und Benutzungszwang über die öffentliche Kanalisation.

Eine entsprechende Änderung der Einleitungserlaubnis für Niederschlagswasser ist ggf. aufgrund der geänderten Einleitmengen bei der Wasserbehörde zu beantragen. Hierbei ist im Vorfeld die Möglichkeit bzw. die Notwendigkeit der Rückhaltung (DVWK-Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M-2 des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein) zu beachten.

Das anfallende Oberflächenwasser hat nach Ableitung Auswirkungen auf das Schöpfwerk in der Klosterseeniederung. Von daher sind im weiteren Verlauf des Abflusses Vorkehrungen zu treffen, die auf eine geeignete Rückhaltung hinauslaufen.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "*Freiwilligen Feuerwehren Grömitz*" gewährleistet. Das Baugebiet wurde mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Ebenfalls ist ab der möglichen GFZ von 0,7 grundsätzlich eine Löschwasserkapazität von 96m³/h erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 Hinweise

5.1 Hinweise zum Küsten- und Hochwasserschutz

Bauverbote gem. § 80 Landeswassergesetz (LWG) bestehen nicht. Das Landeswassergesetz (LWG) verbietet in der aktuellen Fassung den Bau von Anlagen bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen und im Deichvorland (§ 80 Abs. 1).

Es besteht an der Küste gemäß § 78 LWG grundsätzlich ein Nutzungsverbot. Danach ist es verboten auf Küstenschutzanlagen, in den Dünen, auf den Strandwällen sowie an Steilufern und innerhalb eines Bereiches von 50m landwärts der oberen Böschungskante u. a. Anlagen jeder Art zu errichten, wesentlich zu ändern oder aufzustellen, sowie Material, Gegenstände oder Geräte zu lagern oder abzulagern. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist. Darüber hinaus besteht die Regelung, dass die Errichtung, der Abbruch und die wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste explizit auf Küstenschutzanlagen gemäß § 77 genehmigungspflichtig sind. Genehmigungspflichten nach anderen Rechtsvorschriften, wie z. B. dem Landesnaturschutzgesetz, bleiben davon unberührt. Die jeweiligen Anträge sind direkt bei der unteren Küstenschutzbehörde zu stellen.

Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz. Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes durchführbar sein.

Das allgemeine Wohngebiet sowie seine angrenzenden Verkehrsflächen liegen im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche an der Ostsee) und können bei Ostseehochwasser jederzeit überspült werden. Auch besteht die Gefahr eines Sommer-Hochwassers. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung einer Bebauung in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

5.2 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, 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“.

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.

8 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Grömitz am 26.08.2010 gebilligt.

Grömitz, 20.09.2010

Siegel

(Scholz)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr.41, 2.Änderung ist am 20.09.2010 in Kraft getreten.