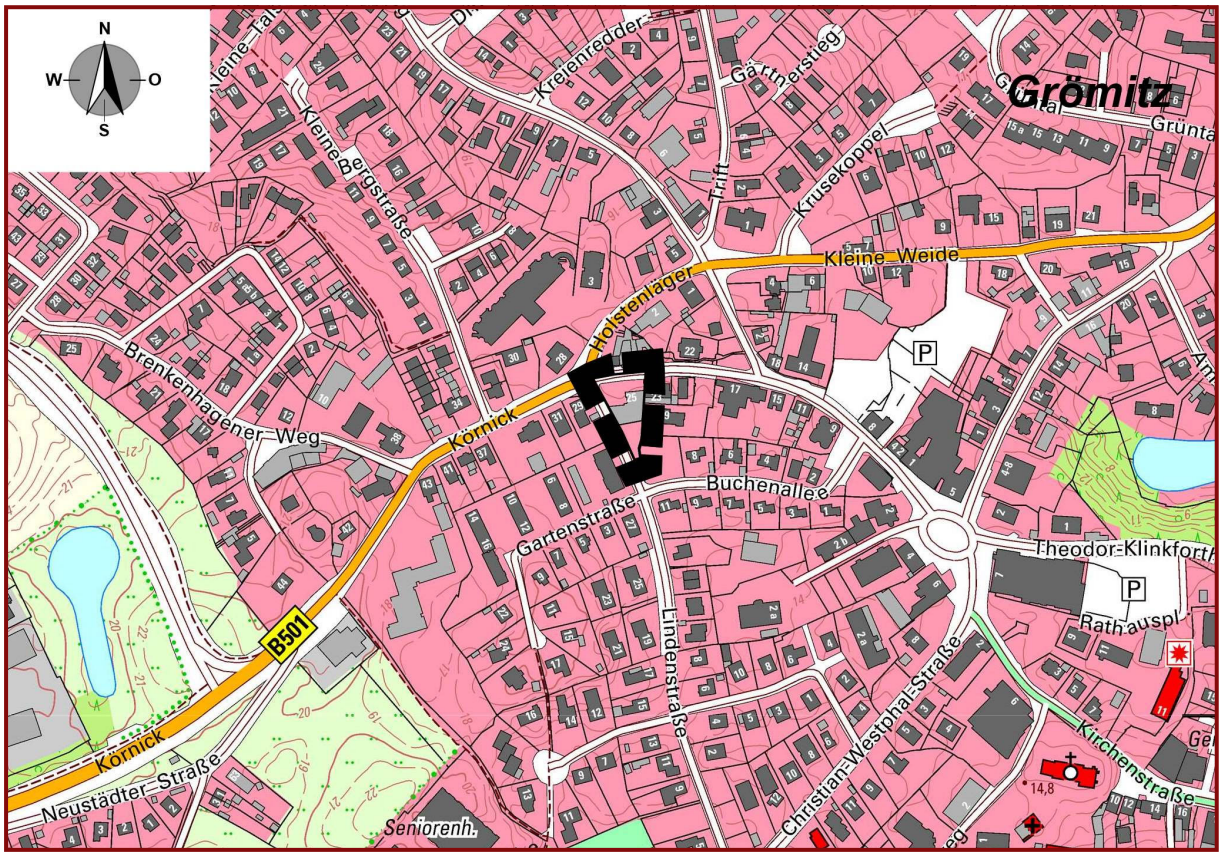


Stand: 28. April 2022

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 45, 20. Änderung der Gemeinde Grömitz übereinstimmt. Auf Anfrage beim Bauamt der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

BEGRÜNDUNG

ZUR 20. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet in Grömitz südlich der Neustädter Straße und östlich der Lindenstraße

- Neustädter Straße 25 -

Auftragnehmer:
PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1 Entwurfsbegründung 3
1.1 Planungsabsicht 3
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 8
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 8
2 Begründung der Planung 9
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 9
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) 12
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein 12
2.4 Erschließung 13
2.5 Grünplanung 14
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 15
3 Emissionen und Immissionen 15
4 Ver- und Entsorgung 16
5 Hinweise 17
5.1 Bodenschutz 17
5.2 Altlasten 18
5.3 Archäologie 18
5.4 Hochwasser 18
5.5 Wasserstraßen 19
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 19
7 Städtebauliche Daten 19
7.1 Flächenbilanz 19
7.2 Bauliche Nutzung 19
8 Kosten für die Gemeinde 20
9 Verfahrensvermerk 20

Bearbeiterin:
Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

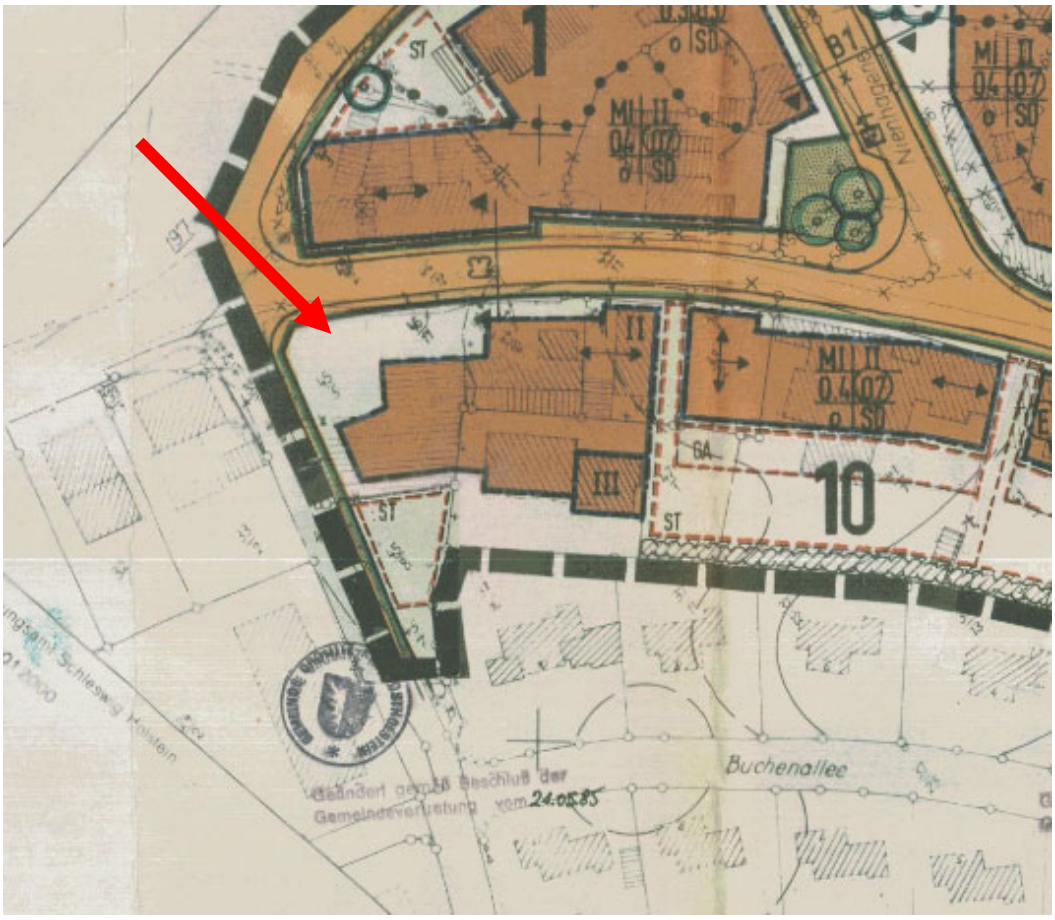
Ziel der Planung ist die die Neuordnung des Plangebietes dahingehend, dass eine Nachverdichtung möglich ist, die eine Bebauung des Grundstückes in einer offenen Bauweise tatsächlich zulässt.

Ferienwohnungen dienen der touristischen Nutzung. Die Ansprüche der Nutzer basieren auf Erholung, Freizeit und freier Entfaltung im Urlaub. Die Lebensansprüche in der Zeit unterscheiden sich daher wesentlich von denen der Hauptwohnungen. Nebenwohnungen führen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Beide diese Nutzungen sind an dem Standort nicht gewünscht und werden daher zukünftig reguliert.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 45 sichert im Jahr 1985 nur den tatsächlichen Bestand ab.

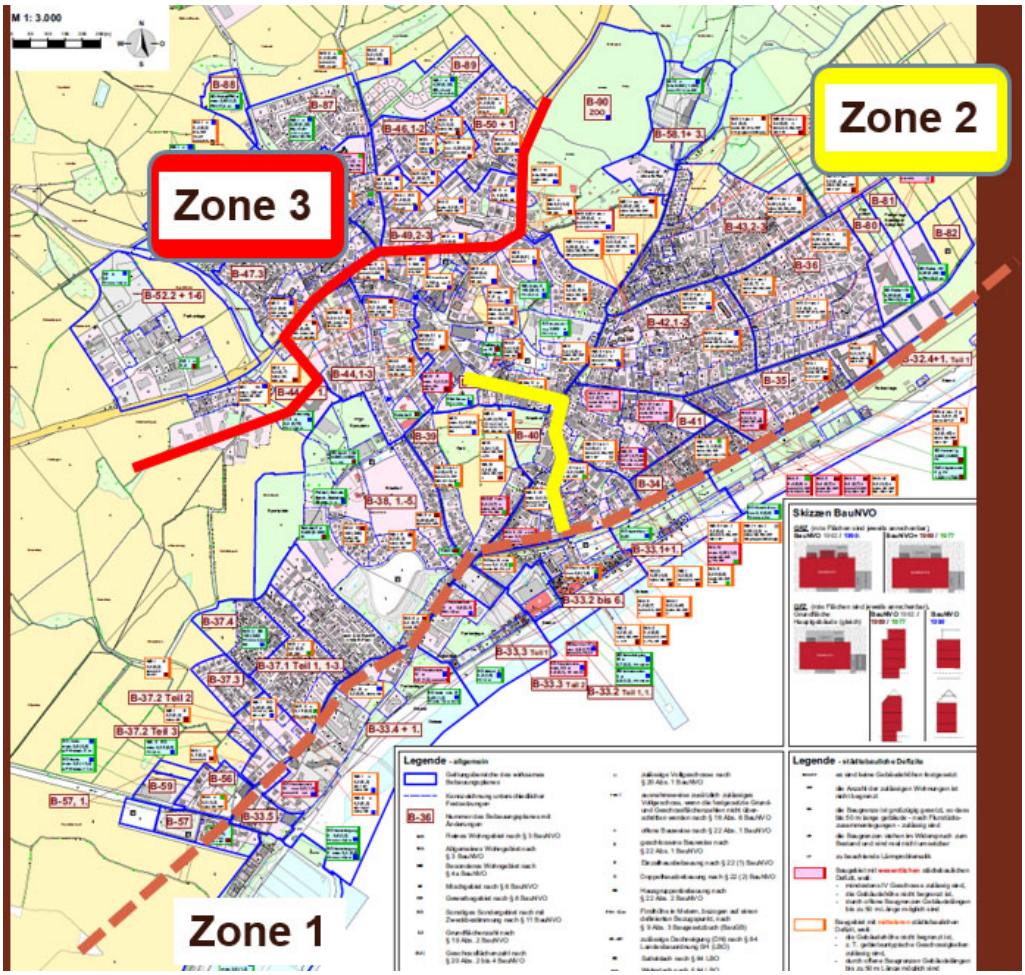
Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 45



Es ist aus dem Plan ersichtlich, dass eine Bebauung in offener Weise kaum möglich ist, da die Abstände zu den Flurstücksgrenzen nicht eingehalten werden können.

Nun ist die Neubebauung des Grundstückes geplant. Trotz des dreieckigen Grundstückszuschnittes soll hier eine Bebauung vorbereitet werden, die sich in die angrenzenden Baufluchten einpasst bei Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) von den Grundstücksgrenzen.

<u>Bild 2:</u> Zonierung der Ortslage Grömitz



1. Der direkt an die Ostsee grenzende Bereich im Vordeichgelände bzw. den daran angrenzenden Bereich (= 1. Zone) dient vorrangig dem Fremdenverkehr. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Meer. Zulässig sind hier vor allem Nutzungen, die diesem Ziel dienen; einschließlich höherwertigen Hotels, Läden und Gastronomie.

2. Die zweite Zone schließt sich dem Bereich an und geht bis zur Bundesstraße B 501. Hier dominiert eine Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen.

3. Der verbleibende Bereich (= 3. Zone) ist der Bereich nördlich der B 501. Hier hat die Gemeinde vorrangig Baugebiete für die im Ort lebenden Bürger entwickelt. Gerade diese gilt es zu sichern, um auch zukünftig infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Feuerwehr, medizinische Angebote etc. vorhalten zu können.

Somit ist eigentlich eine Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen das Planungsziel. Da jedoch die direkt an

der angrenzenden Neustädter Straße gelegenen Gebäude noch nicht von Ferien- und Nebenwohnungen dominiert sind, soll eine Nutzung dieses Bereiches durch Hauptwohnungen gesichert bleiben, um ein „*aussterben*“ des zentralen Bereiches zu unterbinden.

Um die g. Ziele umzusetzen, wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen. Zwecks besserer Durchsetzbarkeit soll dieses Planungsziel über die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt in Grömitz. Es ist be- und umbaut bzw. verfügt durch den Bebauungsplan Nr. 45 über Baurechte. Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese in ihrem zwischenzeitlich entstandenen Bestand verbindlich gesichert werden soll.

Durch die Änderungen werden nur bauliche Entwicklungen in Form von Bestandserweiterungen vorbereitet.

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.

1.1.4 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.

Die Fläche dient einer Autowerkstatt. Entsprechend ist diese Fläche weitgehend versiegelt. Grünstrukturen haben sich nicht entwickeln können. Daher wird dieser Punkte negativ bewertet.

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

x

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	18.02.2020
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	15.07.2020 – 29.07.2020
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		16.11.2020
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	01.02.2021 – 05.03.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	01.02.2021 – 03.03.2021
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	28.04.2022

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Die überplante Fläche betrifft nur ein Flurstück. Die Baufläche umfasst ca. 1.140 m. Die Fläche wird vollständig durch eine Autowerkstatt sowie durch Wohnungen genutzt. In der Umgebung befinden sich Wohnungen und kleine Gewerbebetriebe. Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Plangebiet im Ort liegt und es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13a 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 Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern 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 keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen 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, liegt das Plangebiet mitten im Ort und ist von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung lässt eine Neubebauung von knapp ca. 400 m² zu. Bisher sind ca. 570 m² bebaubar. Somit bereitet die Planung keine neuen Eingriffe vor.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Durch die Planung kann die zulässige Grundfläche ebenerdiger Gebäudeteile nach § 19 Abs. 2 BauGB nicht weiter erhöht werden, die nach der Landesbauordnung (LBO) als genehmigungspflichtige Anlagen gelten. Die 20.000 m² sind zudem nicht überschritten.

Fazit: Es handelt sich somit um ein bebautes Gebiet, welches nur in seinem Bestand gesichert wird. Somit sind alle Anforderungen an ein Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

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.

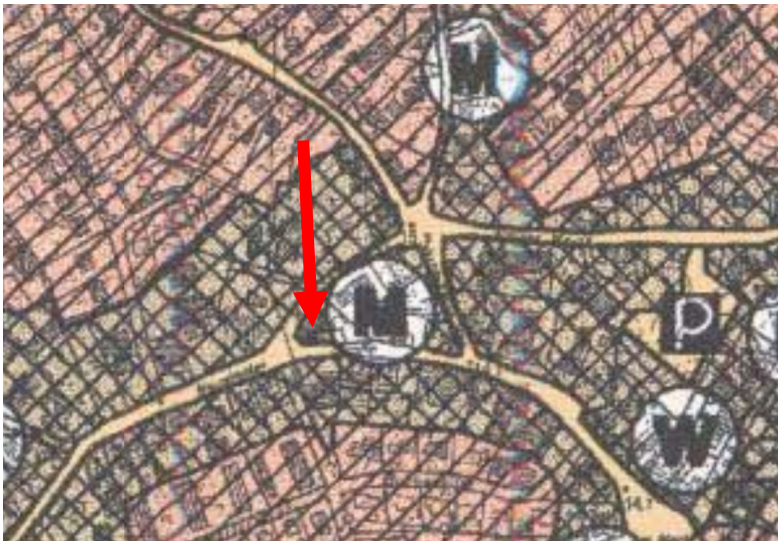
Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege durch die Gemeinde geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet als „*gemischte Baufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

Bild 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Der seit dem 19.09.1985 gültige Bebauungsplan Nr. 45 setzt das Plangebiet als Mischgebiet nach § 6 BBauG fest (siehe Bild 1).

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet als „*gemischte Baufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.

Der Landschaftsplan entspricht der Vorgabe des Flächennutzungsplanes.

1.2.2 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 mitten in Grömitz, und südlich der Neustädter Straße und östlich der Lindenstraße - Neustädter Straße 25 -.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit einer Autowerkstatt und Wohnungen in einer ein- bzw. zweigeschossigen Bauweise bebaut. Dabei wurden Flach- aber auch Satteldächer gebaut. Ähnliche Strukturen sind in der Umgebung vorhanden.

Bild 4: Eigene Fotos vom 23.07.2020

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Zudem sind in der Umgebung keine moorastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen. Das Gelände steigt in Richtung Süden

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 45 werden mit der 20. Änderung aufgehoben und durch folgende Festsetzungen vollständig ersetzt:

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird auch weiterhin als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. In der Umgebung befinden sich gewerbliche Betriebe, Läden und Einkaufseinrichtungen. Mit der Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung bleibt die Durchmischung von Wohn- und Gewerbenutzungen gesichert und somit auch die gesicherte Vorführung der hier vorzufindenden Zentrumsstruktur beibehalten.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude als Hauptwohnungen genutzt werden. Werden diese als Nebenwohnungen genutzt, führen diese zu den besagten „*Rollladensiedlungen*“. 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 MI-Gebiet zukünftig ausdrücklich untersagt.

Hinweis zu der Festsetzung zu Nebenwohnungen: In allen Baugebieten nach §§ 3 bis 7 BauNVO sind üblicherweise Wohnungen als Arten von Nutzungen zulässig. Zu Wohnungen zählen Nebenwohnungen.

Der § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt es unter anderem bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen auszuschließen oder nur ausnahmsweise zuzulassen, wenn dies besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen. Damit ermöglicht der Verordnungsgeber in den Bebauungsplänen eine Feinsteuerung, die über die Möglichkeiten der § 1 Abs. 5 – 8 BauNVO noch hinausgeht.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 – 4 C 77/84 –, BVerwGE 77, 317, 320) führt hierzu aus:

> *„Der erkennende Senat stimmt dem Berufungsgericht auch insoweit zu, als es im Ergebnis zwischen den beiden genannten Absätzen des § 1 BauNVO 1977 keinen qualitativen, sondern nur einen graduellen Unterschied gesehen hat. § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt der Gemeinde, "bei Anwendung der Absätze 5 bis 8", d. h. innerhalb einzelner Nutzungsarten oder Ausnahmen und unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets noch weiter zu differenzieren und "nur bestimmte Arten" von Anlagen, d. h. Unterarten von Nutzungen, mit besonderen Festsetzungen zu erfassen."*

Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO setzt somit voraus, dass durch den Ausschluss der Nebenwohnungsnutzung eine „bestimmte Art" der allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen betroffen wird. Gemäß dem obigen Zitat des Bundesverwaltungsgerichts muss es sich eine Unterart der Nutzung „Wohngebäude" handeln. Hierfür formuliert das Bundesverwaltungsgericht Anforderungen:

> *„Setzt der Bebauungsplan ein Baugebiet fest, so richtet sich die Art der zulässigen Anlagen und Nutzungen grundsätzlich nach der allgemein von der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp vorgesehenen Bandbreite. Die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit, diese - für das Industriegebiet in § 9 BauNVO enthaltene – Typisierung durch die Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-X BauNVO zu modifizieren (vgl. § 1 III 2 BauNVO). Solche differenzierenden Festsetzungen können sich jedoch – mit Ausnahme der in § 1 X BauNVO getroffenen Regelung - stets nur auf bestimmte Arten der in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen oder Nutzungen beziehen. Entsprechend dem abstrakten Normcharakter des Bebauungsplans und seiner Funktion als Instrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung können mit den Festsetzungen des § 1 IV-IX BauNVO nur objektiv bestimmbare Typen von Anlagen erfasst werden. Für die Umschreibung des Anlagetyps kann die Gemeinde zwar auf besondere in ihrem Bereich vorherrschende Verhältnisse abstellen; eine Planung konkreter einzelner Vorhaben ist jedoch auch mit den Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-IX BauNVO nicht gestattet (BVerwG, Beschl. vom 06.05.1993 - 4 NB 32/92 –, NVwZ 1994, 292)".*

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist dabei also zu beachten, dass es sich um einen objektiv bestimmbaren Typ von Anlage beziehungsweise Nutzung handeln muss. Folgerichtig bedarf es einer eindeutigen Abgrenzbarkeit der jeweiligen Unterart der Nutzung.

Der § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB hat seit 2017 den Begriff der „*Nebenwohnung*“ als eigene Art der Wohnung definiert. Es heißt hier:

> *„die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.“*

Bei der Konkretisierung des Begriffs „Nebenwohnungen" wurde in der Gesetzgebung ausgegangen von den Begriffen des § 21 Bundesmeldegesetz.

„Danach ist die Nebenwohnung abzugrenzen von der Hauptwohnung (die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners), Nebenwohnung ist jede weitere Wohnung des Einwohners. (vgl. Söfker, in: BauGB, Stand: Okt. 2019, § 22, Rdnr. 58)"

Dadurch besteht eine gesetzliche Definition - und somit ein objektiv bestimmbarer Typ von Anlagen, die nach § 1 Abs. 9 BauNVO die Voraussetzung für die Anwendung des Paragrafen ist.

Somit darf eine Nebenwohnung nach § 1 Abs. 9 BauNVO im WA- und MI-Gebiet ausgeschlossen werden.

Ferienwohnungen können seit der Neufassung der BauNVO 2017 als Beherbergungsbetriebe und als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise genehmigt werden, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind. Bei Ausnutzung dieser Festsetzungen könnten durchaus bis zu 60 % neue Ferienwohnungen im Plangebiet entstehen, die zu einer völligen Veränderung, und kaum noch kontrollierbaren, Gebietsstruktur führen könnten. Da das Plangebiet den Bürgern der Gemeinde als Wohnstandort mit dienen soll, werden Ferienwohnungen in jeglicher Form in diesem Standort ausgeschlossen.

Der Bau hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen und Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

Die Zulässigkeit der in dem Text-Teil B nicht genannten Nutzungen regelt § 6 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In der gesamten Umgebung stehen ein- und zweigeschossige Wohngebäude. Entsprechend wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Im Plangebiet soll eine eigenständige Bebaubarkeit des Grundstückes ermöglich werden. Gleichzeitig besteht das städtebauliche Ziel in der Fortführung der

angrenzenden Baufluchten. Durch den eher tortenförmigen Grundstückszuschnitt, durch das schmaler werdende Grundstück in Richtung Süden und durch die Geländeerhöhung in Richtung Süden, ist die Nachverdichtungsmöglichkeit jedoch eingeschränkt. Bezogen auf die besondere Situation erfolgt daher die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschossflächenzahl auf 0,66.

Es erfolgt für das MI-Gebiet die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 15,2 m und einer Traufhöhe von 8,80 m über den in der Neustädte Straße festgesetzten Höhenbezugspunkt. Die Traufhöhe wird nur auf die Gebäudeseite begrenzt, die der Neustädter Straße als Erschließungsanlage, zugewandt ist. Damit passt sich die geplante Baustruktur im Norden an die Baustruktur der zentralen Neustädte Straße an. Nah Süden steigt jedoch das Gelände. Zudem bestehen hier kaum städtebauliche Verbindungen zu den angrenzenden Gebäuden. Daher wird hier von einer erhöhten Reglementierung abgesehen.

Für das MI-Gebiet gilt die gesetzlich zulässige, versiegelbare Fläche nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO von 50 % (= 50 % von 0,35 = Grundflächenzahl von 0,18). Durch die zulässige zweigeschossige Bauweise mit Dachnutzung ist von einem erhöhten Stellplatzbedarf auszugehen. Damit die Stellplätze vor Ort geschaffen werden, wird festgesetzt, dass die Grundflächen der in Satz 3 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,65 überschritten werden dürfen.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet und seiner Umgebung ist eine offene Bauweise zulässig. Diese Bauweise wird daher beibehalten, um der Zentrumsstruktur auch weiterhin gerecht werden zu können.

Die überbaubare Fläche wird so festgesetzt, dass eine eigenständige Bebauung des Gebietes, bei Einhaltung der Abstandsflächen nach der LBO, möglich wird.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Terrassen oder Balkons ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch wesentlich von den baulichen Hauptanlagen geprägt werden, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkone bis maximal 3 m Tiefe zulässig ist.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bebauungsplan beinhaltet keine Festsetzungen nach dem BauGB.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 45 wird die Firstrichtung beibehalten, damit eine Bebauung innerhalb dieser Fläche sich auch weiterhin der Struktur der Umgebung einpasst.

Zudem erfolgen folgende gestalterische Festsetzungen:

Garagen: Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.

Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden roten bis rotbraunen oder anthraziten Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad zulässig.

Diese Festsetzungen orientieren sich gestalterisch an der vorhandenen Umgebung. Dadurch soll die Gestaltung im Plangebiet weitergeführt werden.

Des Weiteren wird die Anzahl der Stellplätze wie folgt festgesetzt: In dem MI-Gebiet ist je Wohnung mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. → Da die Gemeinde keine eigene Stellplatzsatzung hat, soll so erzielt werden, dass der ruhende Verkehr der Anwohner tatsächlich auf den eigenen Grundstücken untergebracht wird und nicht im öffentlichen Verkehrsraum.

2.4 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 45 erfolgen keine Änderungen bezüglich der Erschließung.

Allerdings grenzt das Plangebiet im Norden an die zentrale Gemeindestraße Neustädter Straße mit erhöhtem Fahrzeug- und Fahrradverkehr. Um hier eine gesicherte Zu- und Abfahrt auf das Grundstück zu sichern, erfolgt die Eingrenzung des Ein- und Ausfahrtsbereiches.

Das Plangebiet steigt auf 40 m um 2 m Richtung Norden. Daher ist der Einsichtsbereich auf der Lindenstraße eingeschränkt, wenn der Fahrer von der Neustädter Straße kommt. Um hier die Sicherheit ebenfalls zu gewährleisten, erfolgt auch hier die Festsetzung einer Zu- und Abfahrt.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.4.1 Stellplätze

Das Grundstück ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.4.2 Parkplätze

Östlich des Plangebietes bzw. in 20 m Entfernung, westlich des Rathauses, besteht ein öffentlicher Parkplatz. Hier kann der Besucherverkehr untergebracht werden.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Grünstrukturen befinden sich im Plangebiet nicht.

Auch fehlt es in der Umgebung an Strukturen, die aus städtebaulicher Sicht fortgeführt werden sollten.

Daher wird auf grünordnerische Festsetzungen verzichtet.

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 schon zulässig und vorhanden ist. Das Grundstück ist weitgehend versiegelt und verfügt somit über keine natürlich gewachsene Bodenstruktur.

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.

Im Plangebiet steht eine Autowerkstatt und ein Wohngebäude. Die Fläche rundherum dient als Stellplatzanlage. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt.

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

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten in Grömitz. Die Planung grenzt zukünftig die Gebäudehöhen ein. Damit verhindert sie zukünftige Eingriffe, die sich auf das Landschaftsbild auswirken könnten.

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 m² Grundfläche überplant werden. Da sich der Bebauungsgrad nicht erhöht, besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt mitten in Grömitz. Das Plangebiet wird entsprechend konzipiert, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

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

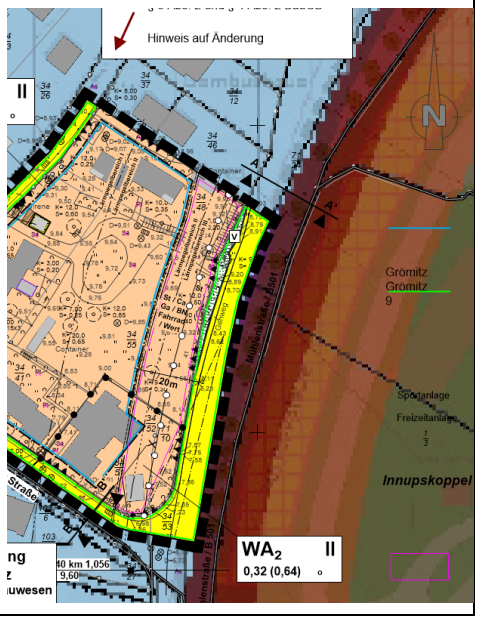
3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Zur Ermittlung der Immissionen wurde als „*Quelle*“ die „*Geräuschprognose – Berichtsnummer: 0295-G-01-06.01.2016/2 - des Ingenieurbüros Lücking & Härtel GmbH, Kobershain, Bergstraße 17, 04889 Belgern-Schildau, vom 06.01.2016 zum Bebauungsplan Nr. 90 Zoo „Arche Noah“*“ herangezogen, weil hier die Verkehrsdaten der B 501 relevant sind, die ab der Kreuzung Neustädter Straße /Holstenläger nur noch in Richtung Cismar weiterfließen und umgekehrt. In diesem Fall wurde somit als Quelle ein vorliegendes Gutachten verwendet, welches bei der Gemeinde jederzeit einsehbar ist.

Da es sich mit demselben Bereich beschäftigt und Lärm sich gleichmäßig verteilt, können die Ergebnisse auf das Plangebiet übertragen werden.

Da die Grundlagenermittlung im selben Gutachten sehr kompliziert ist (siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens), wird auf die Übernahme weiterer Zahlen verzichtet, um die Inhalte des Gutachtens nicht zu verfälschen. Relevant bleibt somit das in der Planzeichnung übernommene bzw. planungsrelevant festgesetzte Ergebnis.

<u>Bild 5:</u> Abbildung 18 der „Geräuschprognose – Berichtsnummer: 0295-G-01-06.01.2016/2 - des Ingenieurbüros Lücking & Härtel GmbH, Kobershain, Bergstraße 17, 04889 Belgern-Schildau, vom 06.01.2016 zum Bebauungsplan Nr. 90 Zoo „Arche Noah““

g. Abbildung 18	Übertragung auf das Plangebiet
	

Wie dargelegt, hat das Gutachten die Ausbreitung des Lärms ermittelt (siehe Abbildung 18: Isophonenplan Verkehr Tag (6.00-22.00 Uhr)). Da sich Schall gleichmäßig ausbreitet, konnten die daraus resultierenden Entfernungen und die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche daraus abgeleitet bzw. übertragen werden.

Danach ist das Plangebiet nur von Lärmimmissionen betroffen, die im Bereich des Lärmpegelbereiches III der DIN 18005 „*Schallschutz im Städtebau*“ für MI-Gebiete liegen. Dieser Lärmpegelbereich ist üblicherweise bereits in den Baustoffen eingearbeitet.

Bei Bauvorhaben im Plangebiet sind, sofern es sich um Gebäude mit einer schutzbedürftigen Nutzung nach DIN 4109 handelt, die Mindestanforderungen des baulichen Schallschutzes der DIN 4109 „*Schallschutz im Hochbau*“ zu beachten.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits voll bebaut und erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 45 verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. entsorgen.

Zusätzliche Hinweise:

Niederschlagswasser

Für Änderungen in der Versiegelung durch die geplanten Nachverdichtungen der vorhandenen Bebauung, die eine Zunahme des abgeleiteten Niederschlagswassers verursachen, ist die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers bei der Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Änderungsantrag ist die schadlose Ableitung im benutzten Gewässer nachzuweisen.

Grundwasser

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Trinkwassereinzugsbereich eines öffentlichen Wasserwerkes befindet. Sollten in der Zukunft Erdwärmesondenanlagen zur alternativen Wärmegewinnung erwogen werden, ist mit Einschränkungen und erhöhten Auflagen zu rechnen.

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 wiederherzustellen. 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.

Ein ehemals bestehender Altlastenverdacht auf einem Teilstück der Planfläche konnte gutachterlich entkräftet werden. Punktuelle Belastungen sind aber nicht auszuschließen. Ein besonderes Augenmerk ist nach wie vor auf diese Fläche zu richten.

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. § 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.

5.4 Hochwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet an der Küste nach § 59 Landeswassergesetz (LWG).

Der Bebauungsplan steht in keinem räumlichen oder substantiellen Zusammenhang mit Küstenschutzanlagen oder mit den Küstenformen Steilufer, Düne, Strand oder Strandwall, daher trifft das Nutzungsverbot auf Küstenschutzanlagen (...) gem.§ 81 sowie die Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste gem. § 80 LWG nicht zu. Genehmigungen gem.§§ 80 bzw. 81 LWG sind somit nicht erforderlich.

Bauverbote gem. § 82 LWG bestehen nicht.

5.5 Wasserstraßen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Be-trieb 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, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee da-her zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
WA-Gebiet	1.140 m²
Verkehrsfläche	190 m²
Gesamt	**1.330 m² (0,13 ha)**

7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind durch die Planung zusätzlichen Wohnungen möglich.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde keine Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 20. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.04.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 01.06.2022

(gez. Mark Burmeister)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 45, 20. Änderung, ist am 09.06.2022 in Kraft getreten.