

BEGRÜNDUNG

ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45 DER GEMEINDE GRÖMITZ

FÜR

**DAS GEBIET ZWISCHEN NEUSTÄDTER STRAÙE,
DEM HOLSTENLÄGER UND DEM NIENHAGENER WEG**

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	Immissionen und Emissionen	6
5	Ver- und Entsorgung	6
5.1	Löschwasserversorgung	6
6	Hinweise	6
6.1	Bodenschutz	6
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	7
8	Kosten	7
9	Billigung der Begründung	7

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan der Innentwicklung Nr. 45, 4. Änderung** der Gemeinde Grömitz für das Gebiet zwischen Neustädter Straße, dem Holstenläger und dem Nienhagener Weg.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Derzeit findet sich innerhalb der „Insel“ zwischen Holstenläger, Nienhagener Weg und Neustädter Straße eine klassische Nutzungsmischung, bestehend aus einem Handwerksbetrieb, einem Einzelhändler sowie ein einem Dienstleistungsunternehmen und Wohngebäuden. Diese kleinteilige, gemischte Nutzungsstruktur ist gerade innerhalb der Ortslage immer seltener anzutreffen und immer häufiger von verschie-

denen Verdrängungsprozessen gekennzeichnet. Die Gemeinde Grömitz möchte diese Struktur gerade am Ortseingang erhalten und den Bestand an dieser Stelle absichern. Um bodenrechtliche Spannungen innerhalb des Gebietes sowie auf benachbarte Gebiete auszuschließen, ist eine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich. Ziel der Planung ist die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen ortsbildprägenden Struktur an der Eingangssituation des Ortes Grömitz.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.250 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.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt der Gemeinde Grömitz hat am 10.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45, 4. Änderung 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 Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Somit gilt die Planung gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und durch drei Straßen begrenzt. Im östlichen Bereich besteht eine Grünfläche mit Einzelbäumen die weiterhin gesichert wird. Das Plangebiet ist topografisch leicht bewegt und die einzelnen Grundstücke werden jeweils von allen Seiten verkehrlich erschlossen.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Mischgebiet	4.150 m ²
Verkehrsfläche	2.340 m ²
Grünfläche	420 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	6.910 m²

3.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planung ist mit keinen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft verbunden, da sich der Versiegelungsgrad nicht erhöhen wird. Durch die Absicherung des Bestandes und der damit verbundenen kleinteiligen Nutzungsstruktur gehen auch positive Auswirkungen auf das Ortsbild einher.

3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden weiterhin Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, da dies der derzeitigen und angestrebten Nutzungsstruktur entspricht. Vergnügungsstätten sind nicht zugelassen, um den ländlichen Charakter mit Wohnen und kleinen mittelständischen Gewerbebetrieben nicht zu beeinträchtigen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die MI- Gebiete weiterhin mit einer Grundflächenzahl von 0,3 im Norden und 0,4 im Süden festgesetzt. Das begründet sich einerseits durch die Übernahme der Festsetzung aus dem Ursprungsplan und andererseits entspricht das in etwa der Bestandsbebauung mit den dazugehörigen Grund-

stückszuschnitten.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Ziel der Planung ist die Erhaltung der kleinteiligen Bebauung der Mischnutzung im Plangebiet. Der Ursprungsplan setzt ein großes zusammengefasstes Baufenster fest, welches nur geringe Steuerungsmöglichkeiten der baulichen Entwicklung darbot. Deshalb sieht die vorliegende Planung die Festsetzung von mehreren kleineren, grundstücksbezogenen Baufenstern vor, welche sich am Bestand orientieren.

Die Bauweise in den MI-Gebieten wird entsprechend dem Ursprungsplan in offener Bauweise festgesetzt.

Für Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen wie Zufahrten und Stellplätze wird eine Überschreitung von bis zu 65 % der zulässigen Grundflächen festgesetzt. Das entspricht in etwa der Bestandssituation.

3.4 Erschließung

Bezüglich der Erschließung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

3.5 Grünplanung

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 Immissionen und Emissionen

Es ergeben sich keine Änderungen aufgrund der Planung.

5 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

5.1 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wurde 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.

6 Hinweise

6.1 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, 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.

7 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.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Grömitz am 10. Juli 2014 gebilligt.

Grömitz, den 15.10.2014

Siegel

(Burmeister)

- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 45, 4. Änderung ist am 15.10.2014 in Kraft getreten.