

Stand: 16. Dezember 2021

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

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUR 19. VORHABENBEZOGENEN ÄNDERUNG**

### **DER INNENENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45**

### **DER GEMEINDE GRÖMITZ**

für ein Gebiet in Grömitz am Schulweg westlich des Kirchengeländes -  
Schulweg 2 -



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 .....	14
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	14
<b>2</b>	<b>Begründung der Planung</b> .....	<b>15</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	15
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) .....	19
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein .....	20
2.4	Erschließung .....	20
2.5	Grünplanung .....	21
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	22
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>22</b>
3.1	Emissionen .....	22
3.2	Immissionen .....	23
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>23</b>
4.1	Stromversorgung .....	23
4.2	Wasserver- und -entsorgung .....	23
4.3	Löschwasserversorgung .....	23
4.4	Müllentsorgung .....	24
4.5	Gasversorgung .....	24
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>24</b>
5.1	Bodenschutz .....	24
5.2	Altlasten .....	25
5.3	Abfall .....	26
5.4	Archäologie .....	26
5.5	Denkmalpflege .....	26
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>27</b>
7.1	Flächenbilanz .....	27
7.2	Bauliche Nutzung .....	27
<b>8</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>27</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>28</b>

Anlage 1: „Betreiberkonzept“ vom 08.04.2021

Anlage 2: „Vorgaben- und Erschließungsplan“ von Jess Dulk, Architekt, Haltenbek, vom 02.04.2020

Anlage 3: „Chemische Untersuchung“ vom Ingenieurbüro Höppner aus Lübeck vom 29.09.2021 (Berichtsnummer 211897)

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 Umwandlung des Plangebietes von einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in ein zentrumsnahes Allgemeines Wohngebiet, welches zukünftig als Hauptwohnsitz für Bürger der Gemeinde dient.

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. Auch diese sind an den Standorten nicht gewünscht.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Bis vor wenigen Jahren stand im Plangebiet eine Pastoratsscheune, die als Denkmal in der Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein eingetragen war.

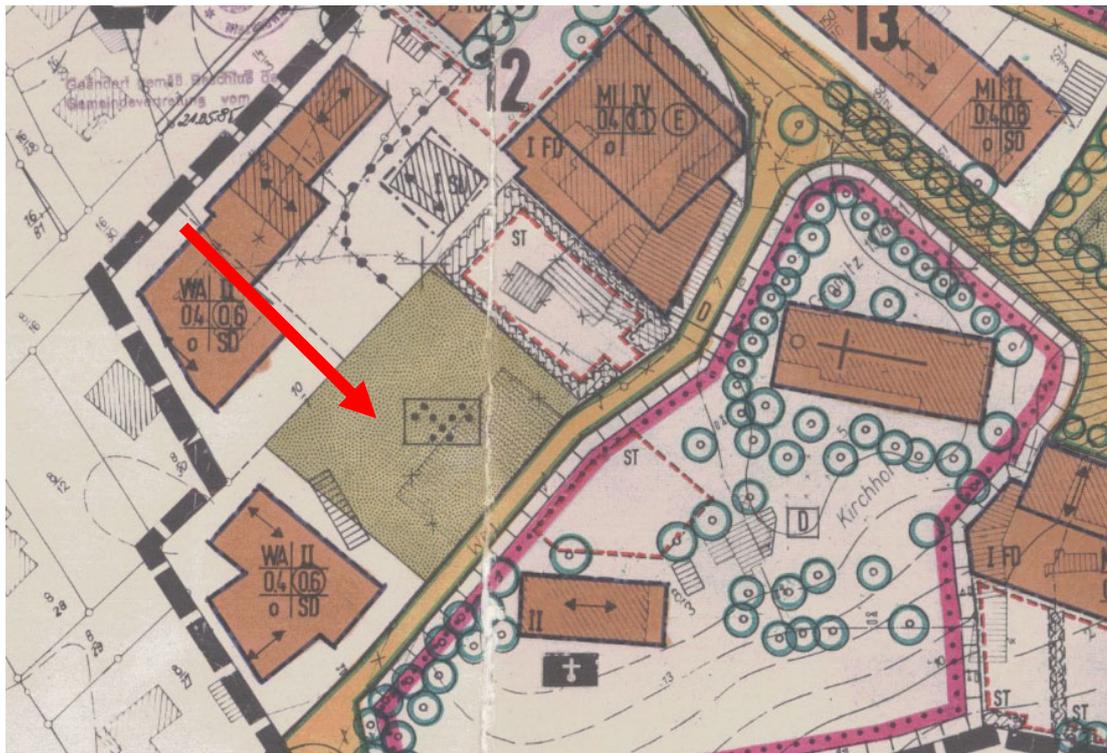
Bild 1: Foto Pastoratsscheune



Diese brannte ab. Daher erfolgte die Löschung des Denkmals aus der Denkmalliste im Februar 2019.

Der seit dem 19.09.1985 gültige Bebauungsplan Nr. 45 ist noch von einem Abriss der Scheune ausgegangen sowie zur Umwandlung dieser Fläche zu einer Parkanlage.

Bild 2: Auszug Bebauungsplan Nr. 45



Diese Grünfläche liegt weder zentral, noch stellt sie eine Verbindung zu anderen Grünstrukturen da. Zudem war die Fläche schon immer in privater Hand. Eine Zuordnung der gewollten Eigentumsverhältnisse fehlt im Bebauungsplan. Somit ist der Sinne und Zweck der geplanten Grünnutzung städtebaulich nicht begründbar.

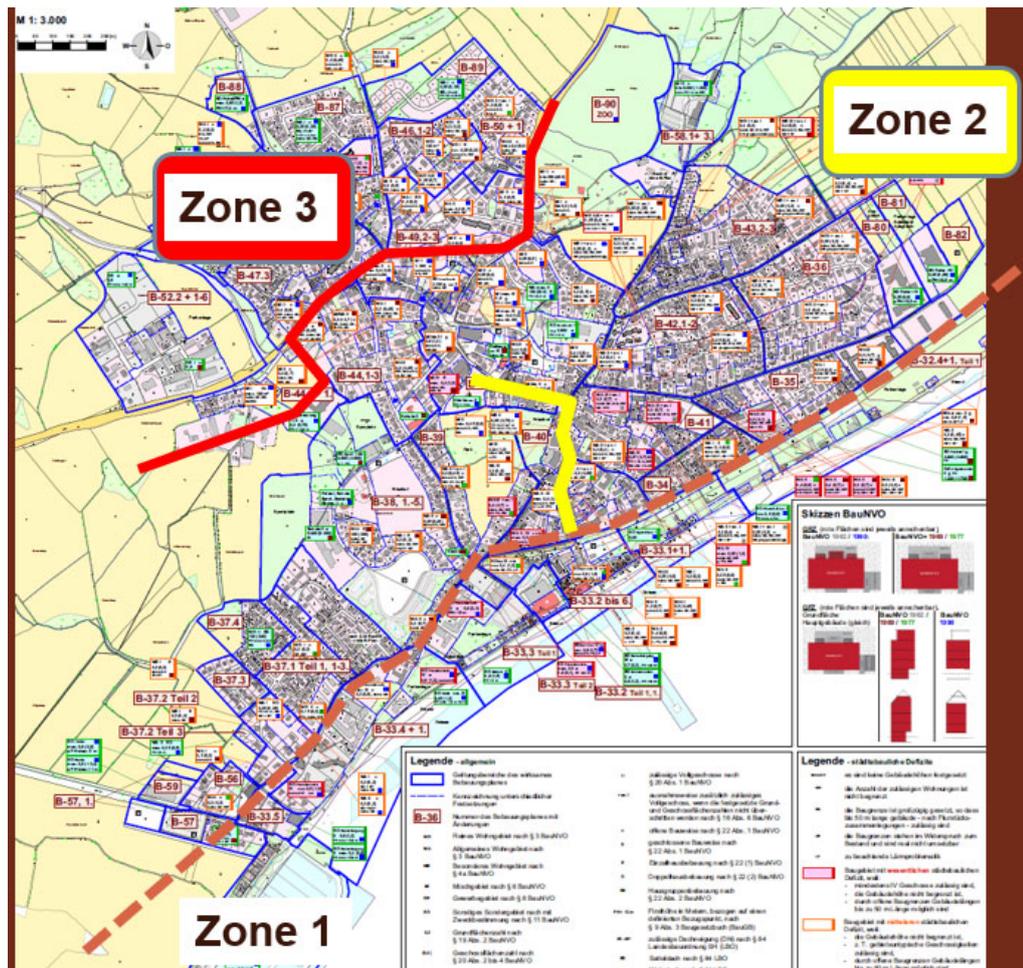
Zudem wurde die Pastoratsscheune unter Denkmalschutz gestellt. Wäre das Gebäude nicht angebrannt, hätte der Denkmalschutz Vorrang vor den Planungszielen der Gemeinde gehabt, so dass die Grünfläche in der Form kaum durchsetzbar war.

Desweiteren hat sich das Ziel der Bundesregierung dahingehend geändert, dass die Nachverdichtung im Innenbereich Vorrang vor einer Bebauung am Ortsrand hat.

Aus diesem Grund bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen eine Bebauung, wenn diese sich in die Umgebung einpasst.

Gemäß dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Ortslage Grömitz liegt das Gebiet in der Zone 2:

**Bild 3:** 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 nur Nutzungen, die diesem Ziel dienen; einschließlich höherwertiger 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 Christian-Westphal-Straße und der Kirchenstraße gelegenen Gebäude von Ferien- und Nebenwohnungen dominiert sind, soll eine Nutzung durch Hauptwohnungen zumindest in dem touristisch weniger attraktiven Bereich gesichert werden, um ein „aussterben“ des zentralen Bereiches zu unterbinden.



Um diese Durchmischung zu regulieren, wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen. Zwecks besserer Durchsetzbarkeit soll dieses Planungsziel über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erreicht werden.

### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt in Grömitz. Es ist vollständig mit Wohnungen und Ferienwohnungen umbaut. Die Fläche selbst war bis vor kurzem recht massiv 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 eine Lückenschließung erfolgen, die sich in die Umgebung einpasst. 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 war,
- 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 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	22.03.2018
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	16.07.2018 – 30.07.2018
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		15.04.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	28.07.2021 – 30.08.2021
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	28.07.2021 – 31.08.2021
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	16.12.2021

### 1.1.5 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 ist kürzlich – nach dem Brand - vollständig von Baustoffen freigeräumt worden. Neue Grünstrukturen haben sich nicht entwickelt. Daher wurden dieser Punkte negativ bewertet.

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

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

#### a) Begründung des Verfahrens

Die überplante Fläche betrifft nur ein Flurstück. Die Baufläche umfasst ca. 1.490 m<sup>2</sup>. Wie dem Bild zu entnehmen ist, war das Gebiet mit einem massiven Gebäude bebaut. Die restliche Fläche diente als Parkplatz, der versiegelt war. Im Osten grenzt die Kirche mit seinem Kirchhof an das Plangebiet. Im Norden befindet sich ein Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und im Süden bzw. Westen Wohngebiete i. S. § 4 BauNVO. 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 450 m<sup>2</sup> zu. Ähnlich groß war vorher die Pastoratsscheune. 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 m<sup>2</sup> 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.

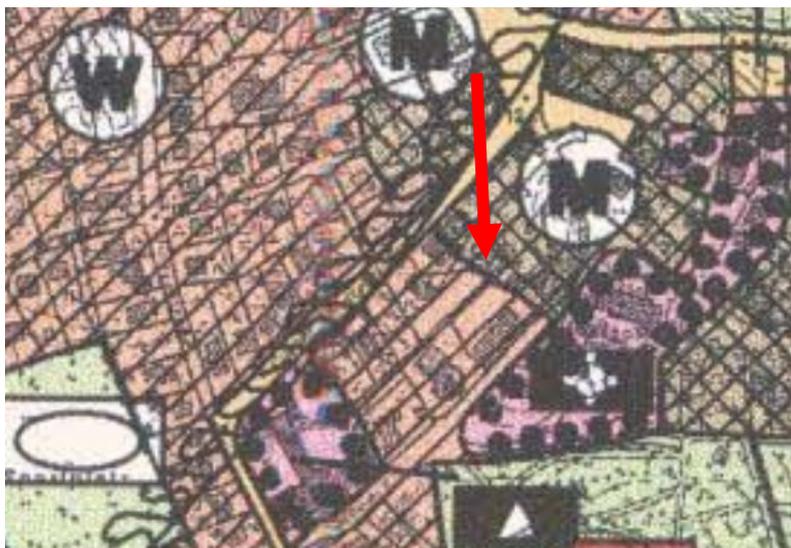
Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im 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 „*Sonstige Wohnbaufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

Bild 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



### 1.1.7 Vorprüfungsverfahren nach Anlage 2 BauGB

#### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 45, 19. Änderung - Prüfung der UVP-Pflicht - Checkliste für Screening 1

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren – parallel zu einem Verfahren nach § 12 BauGB - aufgestellt werden, wenn nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

	A. Angaben zum Vorhaben	Überschlägliche Prüfung		
		erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich)
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;			x
				x
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;			x
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;			x
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;			x
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.			x
<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;			x
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;			x
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);			x

2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;			x
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;			x
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,			x
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,			x
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.5	ein gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,			x
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,			x
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,			x
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.			x

#### Überschlägige Einschätzung



Die Bebauungsplanänderung führt nach überschlägiger Einschätzung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

#### Nähere Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung

Kurzcharakterisierung des Bebauungsplans: Ziel der Planung ist die Umwandlung des Plangebietes von einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in ein zentrumsnahes Allgemeines Wohngebiet, welches zukünftig als Hauptwohnsitz für Bürger der Gemeinde dient auf insgesamt rund 1.490 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Art der baulichen Nutzung, sowie deren Maß der Bebauung werden geändert. Zudem erfolgt in einem kleinteiligen Bereich die Verbreiterung der Verkehrsflächen.

Kurzcharakterisierung des Plangebietes: Das Plangebiet war bereits bebaut. Eine Baulücke besteht da kürzlich Abrissarbeiten erfolgt sind zwecks Neubebauung der Fläche.

1	Merkmale des Bebauungsplans	
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt (§ 14b Abs. 3 UVPG: „Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.“)	Nachverdichtungen in einem bebauten Innenbereich sind nicht Inhalt der Anlagen 1 und 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese Planung setzt keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, die Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.
	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der Bebauungsplan Nr. 45 und seine Änderungen sind unabhängig von anderen Plänen und Programmen. Das Gebiet und seine Umgebung sind bereits vollständig bebaut. Es ist über den Bebauungsplan und Flächennutzungsplan abgesichert.
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Das Gebiet liegt nicht in unmittelbarer Umgebung von Schutzgebieten. Es ist zudem weitgehend versiegelt durch Bebauung und Stellplatzflächen und hat somit keine wesentliche Bedeutung für die Umwelt. Das Wohngebiet im Ortszentrum soll der Stärkung des ständig bewohnten Lebensquartiers dienen.

1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Siehe Punkt 3 der Begründung
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Das Plangebiet ist bebaut bzw. weitgehend versiegelt. Erfolgen Anbauten, werden sie weitgehend auf bisher versiegelten Stellplatzflächen erfolgen. Geschützte Fauna und Flora konnte sich daher hier nicht entwickeln. Nach dem aktuellen Kenntnisstand sind keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (...) bekannt. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird keine erhebliche Änderung des Eingriffs bezüglich nationaler und europäischer Umweltvorschriften inkl. Artenschutz vorbereitet.

<b>2</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b>	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Großräumige Baumaßnahmen bereitet die Planung nicht vor. Wenn, dann handelt es sich um einmalig auszuführende Arbeiten, die durch Ersatzbauten, im Rahmen einer üblichen Ortsentwicklung durch Abriss von alt und Bau von Neu, zu erwarten ist. Die Auswirkungen der g. Änderungen betreffen jedoch vor allem die Lage und Ausdehnung der Baugebiete.
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nicht erkennbar.
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	Nicht erkennbar.
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Der Ortsrand wird nicht verändert. Allerdings ändert sich die Kubatur und die Silhouette der Baustruktur, was städtebaulich zulässig ist. Geringe Auswirkungen hinsichtlich Bodens und Landschaftsbild bleiben weitgehend auf das Plangebiet selbst begrenzt.

2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten, keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.
2.6	Besonders geschützte Gebiete	
2.6.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.2	Naturschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.3	Nationalparke	Nicht betroffen.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes; nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete; Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b Wasserhaushaltsgesetz	Das Plangebiet befindet sich in einem erheblichen Abstand von der Küste. Die Höhenlage beträgt in weiten Teilen mehr als 3,5 m NHN. Diese Fläche ist nicht als Hochwasserrisikogebiet an der Küste ausgewiesen. Sie entziehen sich damit einer weiteren küstenschutzrechtlichen Betrachtung.
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen.

2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Nicht betroffen.
-------	--	------------------

Im Ergebnis der Vorprüfung für die 19. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 45 konnten erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht festgestellt werden.

## 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 Grünfläche „Parkanlage“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest (siehe Bild 2).

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet als „*Sonstige Wohnbaufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 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 zwar am Schulweg westlich des Kirchengeländes - Schulweg 2 -.

### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit einer baulichen Mischstruktur umbaut. Es sind kleine und auch größere kompakte Gebäude vorzufinden in einer ein- bis viergeschossigen Bauweise.

Bild 5: Eigene Fotos vom 03.03.2020



### 1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet war bebaut. Zudem sind in der Umgebung keine moorastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen.

## 2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

### 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 45 werden mit der 19. Änderung aufgehoben und durch folgende Festsetzungen vollständig ersetzt:

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem erläuterten Planungsziel, sowie in Anpassung an die in der Umgebung dominierenden Nutzungen, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach

§ 4 BauNVO festgesetzt. Somit wird auch der Planungsrichtung entsprochen, die mit der südlich und westlich angrenzenden Struktur begonnen wurde.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude dem Hauptwohnen dienen. Werden diese als Zweitwohnungen genutzt, führen diese zu den besagten „Rolllädensiedlungen“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 Abs. 1 Nr. 5 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 den WA-Gebieten zukünftig ausdrücklich untersagt.

Hinweis zu den zwei vorher genannten Festsetzungen zu Nebenwohnungen: In allen Baugebieten §§ 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 Ordnungsgeber 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 Anlagentyps 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 Paragraphen ist.

Somit darf eine Nebenwohnung nach § 1 Abs. 9 BauNVO 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 40 % 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 dienen soll, werden Ferienwohnungen in jeglicher Form in diesem Standort ausgeschlossen.

Dieses Gebäude soll für 13 Wohnungen vorbereitet werden. Je Wohnung ist ein Stellplatz, Carport oder Garage vorzusehen. Damit dieses in einer städtebaulich vertretbaren Form erfolgt, sollen die Stellplätze, Carports oder Garagen nur innerhalb der festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen" entstehen dürfen.

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 § 4 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 viergeschossige Wohngebäude. Eine klare städtebauliche Struktur ist nicht erkennbar.

Ziel ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung dieses Gebietes. Dabei soll eine Bebauung möglich sein, die sich harmonisch in den Bestand einpasst. Eine maximal zweigeschossige Bauweise fügt sich zwischen ein- und viergeschossige Gebäude städtebaulich gut ein. Daher wird eine entsprechende Vollgeschossigkeit festgesetzt.

Das WA-Gebiet ist für eine kompaktere Bebauung vorgesehen. Da jedoch in touristischen Orten häufig die gesamte Grundflächenzahl für die Hauptgebäude ausgenutzt wird, erfolgt in der Planzeichnung nur die Festsetzung einer Grundflächenzahl auf 0,3. Diese reicht aus, um das geplante Hauptgebäude abzusichern. Gemäß der vorliegenden Planung (siehe Anlage 2) wird die Geschossflächenzahl auf 0,60 begrenzt. Die Geschossflächenzahl ermöglicht eine durchgängige Zweigeschossigkeit mit einer bebaubaren Geschossfläche von 0,30 je Vollgeschoss.

Der § 17 Abs. 1 BauNVO begrenzt somit die Grundflächenzahl in WA-Gebieten auf 0,3. Zur Grundflächenzahl zählen alle baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB. Dazu gehören alle baulichen Anlagen, bestehend aus Gebäude, einschließlich Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Balkonen, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (vgl. § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO); die sogenannten „unselbständigen Gebäudeteile“. Die g. „unselbständigen Gebäudeteile“ umfassen somit alle Anbauten an ein Hauptgebäude, die den Boden dauerhaft überdecken. Dazu zählen Teile baulicher Anlagen, wie Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone. Um für diese „*dekorierenden Teile der Hauptgebäude*“ eine gewisse Flexibilität zu erzielen, erfolgt die textliche Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen durch die g. unselbständigen Gebäudeteile bis zu 30 % überschritten werden dürfen. Damit liegt die Gesamtgrundflächenzahl für das WA-Gebiet somit bei 0,39.

Es erfolgt für das WA-Gebiet die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 12,5 m und einer Traufhöhe von 6,70 m über Erdgeschossfußboden. Damit passt sich die geplante Baustruktur in die Umgebung ein, was das Ergebnis von vorherigen Höhenabhandlungen aufgezeigt hat.

Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist immer die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite über der Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche in Höhe der



Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite liegen. Diese darf nicht weniger als 0,1 m unter bzw. nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungskante liegen. Da das Gelände uneben ist, wird geregelt, dass der Bezugspunkt der Erschließungskante ist:

- a) bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße,
- b) bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite,
- c) bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

Im Plangebiet sollen 13 Wohnungen entstehen. Für diese soll der Stellplatzbedarf vor Ort abgedeckt werden können. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn eine erhöhte Gesamtversiegelung der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen zugelassen wird. Entsprechend erfolgt die Festsetzung einer maximalen Gesamtgrundflächenzahl von in dem WA-Gebiet von 0,7.

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

Wie bereits dargelegt, sind in der Umgebung des Plangebietes diverse Baustrukturen vorhanden. Städtebaulich ist daher auf dem Grundstück alles denkbar; ein Einzelhaus genauso wie ein kompakter Baukörper. Daher erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird so festgesetzt, dass das Hauptgebäude abgesichert wird, welches Inhalt der Anlage 2 ist.

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)**

Die Bebauung soll sich in das Gebiet einpassen. Eine unbegrenzte zusätzliche Wohnungszahl verträgt das Gebiet nicht, da die Zufahrt eng ist bzw. es an Parkplätzen fehlt.

Es erfolgt daher die Festsetzung, dass je voller 65 m<sup>2</sup> Geschossfläche innerhalb einer überbaubarer Grundstücksfläche, maximal eine Wohnung zulässig ist. Dabei zählen nach § 20 Abs. 3 letzter Satz BauNVO die Flächen von Dach- und Kellergeschossen nicht in die anrechenbare Geschossfläche.

Bei einer Grundstücksgröße von 1.490 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 0,60 sind somit 895 m<sup>2</sup> Geschossfläche möglich. Diese 895 m<sup>2</sup> geteilt durch 65 m<sup>2</sup> ergibt 13,7. Somit sind 13 Wohnungen zulässig

Um eine übermäßige Verdichtung zu unterbinden, sind 13 neue Wohnungen vertretbar. Die Wohnungsgröße selbst bleibt flexibel.

Von der Festsetzung einer festen Wohnungszahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird hingegen abgesehen, da die Zahl der Wohnungen immer je Wohngebäude gilt. Die Anzahl der Wohngebäude zu regeln über die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen, ist hingegen nicht regelbar. Daher könnten bei der Variante die doppelte Anzahl von Wohnungen entstehen, was städtebaulich nicht gewollt ist.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Daher erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des WA-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Erfolgt ein Wechsel der Vorhabenträger, soll aus gemeindlicher Sicht kein zeitaufwendiges neues Bauleitplanverfahren erfolgen. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind.

### 2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Die Umgebung des Plangebietes und im Gebiet selbst sind keine klaren städtebaulichen Strukturen erkennbar, die es gilt, städtebaulich zu sichern. Daher beinhaltet die Planung nur folgende Festsetzungen:

- 1) Garagen: für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
- 2) 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.
- 3) Dachform: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenkelige Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad zulässig.
- 4) Anzahl der Stellplätze: In dem WA-Gebiet ist je Wohnung mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

### 2.4 Erschließung

Die Erschließung ist über den Schulweg gesichert. Diese Straße sichert die Anbindung an das gemeindliche Verkehrsnetz.

Allerdings fehlt im Plangebiet ein beidseitig durchgängiger Fußweg. Um diesen zukünftig umsetzen zu können, erfolgt die Verbreiterung der Verkehrsfläche im Südwesten um maximal 2 m Breite.

#### 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

Nordöstlich des Plangebietes bzw. in 50 m Entfernung, östlich des Rathauses, besteht ein öffentlicher Parkplatz. Hier kann der Besucherverkehr untergebracht werden.

### 2.5 Grünplanung

#### 2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Das Plangebiet wurde kürzlich von den Resten des Brandes frei geräumt (siehe Bild 6). 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 bis vor kurzem da war. Das Grundstück wurde kürzlich geräumt 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 stand eine Pastoratsscheune. Die Fläche rundherum diente als Stellplatzanlage. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe Bild 1 und 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 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 m<sup>2</sup> 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**

### **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 und an ein Mischgebiet. Bezüglich des WA-Gebietes sind die Schutzansprüche gleich. Im MI-Gebiet sind 5 dB (A) mehr zulässig nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und zwar tags 60 dB (A) und nachts 50/45 dB (A). Baugebiete, deren zulässigen Orientierungswerte gleich sind, sind nebeneinander zulässig. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Neue Planungen sind nicht beabsichtigt, die das Verkehrsaufkommen in das Plangebiet wesentlich erhöhen könnten als die bisher dagewesene Stellplatzanlage.

### 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:*

In der Umgebung befinden sich keine hochfrequentierten Straßen oder Bahnverbindungen, die als wesentlich störend gelten.

Auch befinden sich in der Umgebung keine störenden Gewerbebetriebe.

Somit sind keine Immissionen zu erwarten, die auf das Plangebiet wirken.

## 4 VER- UND ENTSORGUNG

### 4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Schleswig-Holstein Netz 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 Bebauung bereitet keine neue Versiegelung vor, die nicht bereits da war. Daher kann das vorhandene Regenwasserentwässerungssystem weiter genutzt 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 "Freiwillige Feuerwehr Grömitz" gewährleistet.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW 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 und bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1,2 von 96 m<sup>3</sup>/h innerhalb von zwei Stunden im Umkreis von 300 m.

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 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### 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.

Gemäß dem Schreiben des Fachdienstes 6.20; Boden- und Gewässerschutz des Kreises Ostholstein vom 31.08.2021 ist das ehemals auf dem Grundstück Schulweg 2 befindliche Gebäude samt eingelagerter Strandkörbe im Jahr 2018 abgebrannt. Es ist nicht auszuschließen, dass der Boden auf dem Grundstück durch Brandreste und Löschmittelrückstände belastet ist. Um den Vorgaben des §1 Abs. 6 Punkt 1 BauGB (allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) zu entsprechen, sollte das Grundstück gutachterlich untersucht werden. Die „Chemische Untersuchung“ wurde zwischenzeitlich vom Ingenieurbüro Höppner aus Lübeck durchgeführt (siehe Anlage 3). Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Bild 6: Auszug Anlage 3, Seite 1:

### Grömitz, Schulweg 2, Neubau eines Wohnhauses Chemische Untersuchungen

Es wurde zur ersten Klassifizierung nach LAGA-TR Boden, zwecks einer Verwertung auf der Baustelle und / oder zur Entsorgung von den vorhandenen Böden, wurden vom Unterzeichner repräsentative Bodenproben entnommen. Die Bodenproben wurden zur chemischen Analyse dem Labor Eurofins Umwelt Nord GmbH in Schwentinental, überbracht.

Tabelle 1: Zuordnungswerte des Bodenmaterials nach LAGA-TR Boden

Probe	Material	Parameter	Grenzwert	Wert	Klassifizierung	Einbauklasse
P1/ UP 1, 2/ 0,5-2,5	Lehm/ Schluff	-	-	-	Z0	0
P2/ UP 1/ 0,0-0,5	Sand	Zink (Zn)	300	60	Z0*	0
Einbauklasse 0	uneingeschränkter Einbau (nach LAGA)					
Einbauklasse 1	uneingeschränkter offener Einbau (nach LAGA)					
Einbauklasse 2	eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen (nach LAGA)					
Einbauklasse > 2	Ablagerung in Deponien (nach AbfAbIV/ DepV)					

Es liegt keine Überschreitung von Grenzwerten bei der Bodenprobe 1 (UP 1, 2/ 0,5-2,5) vor, sodass hier eine Klassifizierung der Bodenprobe in die **Zuordnungsklasse Z0** erfolgt.

Es liegt eine leichte Überschreitung eines Grenzwertes vor, sodass hier eine Klassifizierung der Bodenprobe 2 (UP 1/ 0,0-0,5) in die **Zuordnungsklasse Z0\*** erfolgt.

Anlagen: Chemische Untersuchungen nach LAGA-TR Boden  
Probeentnahmeprotokoll  
Lageplan/ Untersuchungspunkte

### 5.3 Abfall

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51- 09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technische Regeln“ (Stand 2003).

### 5.4 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.

### 5.5 Denkmalpflege

Folgende denkmalpflegerische Belange sind berührt:

- Umgebung der Kulturdenkmale "Kirche St. Nikolai mit Ausstattung" und "Kirchhof" sowie
- der Sachgesamtheit „Kirche St. Nikolai“, bestehend aus Kirche St. Nikolai mit Ausstattung, Kirchhof, Grabmale bis 1870, Gruft Pfannenstiel, Böschungsmauern, Treppenaufgang mit Pforte und Altes Pastorat.

Negative Auswirkungen auf die denkmalgeschützten Objekte sind zu vermeiden.

Die Genehmigungspflichten gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH sind zu beachten. Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH sind auch Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmälern, die zur Folge haben den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig.

## 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	1.490 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	220 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>1.710 m<sup>2</sup> (0,17 ha)</b>

### 7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind durch die Planung 13 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 19. vorhabenbezogene Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16. Dezember 2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 22.02.2022

(gez. Mark Burmeister)  
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 45, 19. Änderung, ist am 03.03.2022 in Kraft getreten.

