

Stand: 30. Juni 2022

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 5. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 47 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 5. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 47 DER GEMEINDE GRÖMITZ



zwischen der Kleinen Bergstraße, der Straße Holstenläger und dem Nienhäger Weg

Auftragnehmer:



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	10
2	Begründung der Planung	11
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	11
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	16
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	17
2.4	Erschließung	18
2.5	Grünplanung	18
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	19
3	Emissionen und Immissionen	19
3.1	Emissionen	19
3.2	Immissionen	19
4	Ver- und Entsorgung	21
4.1	Stromversorgung	21
4.2	Wasserver- und -entsorgung	21
4.3	Löschwasserversorgung	21
4.4	Müllentsorgung	21
4.5	Gasversorgung	21
5	Hinweise	22
5.1	Bodenschutz	22
5.2	Altlasten	22
5.3	Archäologie	22
5.4	Bundeswehr	23
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	23
7	Städtebauliche Daten	24
7.1	Flächenbilanz	24
7.2	Bauliche Nutzung	24
8	Kosten für die Gemeinde	24
9	Verfahrensvermerk	24

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 Sicherung des Plangebietes als Wohngebiet – gemäß dem tatsächlichen Bestand - dahingehend, dass dieses Gebiet auch zukünftig vorrangig als Hauptwohnsitz für Einwohner 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 den der Hauptwohnungen.

Nebenwohnungen (= Zweitwohnungen) führen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Auch diese sind an den Standorten nicht gewünscht.

Zudem führt die Zulässigkeit von dominierenden Ferienwohnungen bzw. von Nebenwohnungen zu Grundstückspreisen, die es Einheimischen nicht möglich machen, Grundstücke an den Standorten zu erwerben. Weil eben genau die Situation von der Gemeinde nicht gewünscht ist, sollen neue Neben- und Ferienwohnungen zukünftig planungsrechtlich weitgehend eingeschränkt werden.

Zudem ist die Aufnahme von gestalterischen Festsetzungen vorgesehen, für die aus heutiger Sicht ein Planungserfordernis besteht.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die hier geltende 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 setzen für das Plangebiet ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Das lässt unter der „*Art der baulichen Nutzung*“ nach § 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zu.

Da der Begriff „Ferienwohnungen“ nur über § 10 BauNVO geregelt ist, galten

- „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ bisher rechtlich als Einzelzimmer in Hotels oder Pensionen mit dem Angebot einer pensionsmäßigen Grundversorgung in einem zentral gelegenen Raum bzw. mit einem Service- und Reinigungsangebot bzw.
- als „sonstige Gewerbebetriebe“ nur diese Nutzungen, die nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) definiert sind bzw. in der Handwerkerrolle genannt sind.

Auf Grund dieser Rechtsauslegung wurden bisher keine Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe, als Handwerksbetriebe oder als Ferienwohnungen selbst genehmigt. Folglich waren reine Ferienwohnungen in Baugebieten nach § 2 bis § 8 BauNVO bisher auch nicht gemeindliche Planungsziele und daher nicht Planungsinhalt.

Nach der Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) wurde der § 13a BauNVO neu aufgenommen. Danach erfolgt eine deklaratorische Klarstellung des Begriffes „*Ferienwohnungen*“ dahingehend, dass diese nun als nicht störende oder sonstige Gewerbebetriebe bzw. als Betriebe des

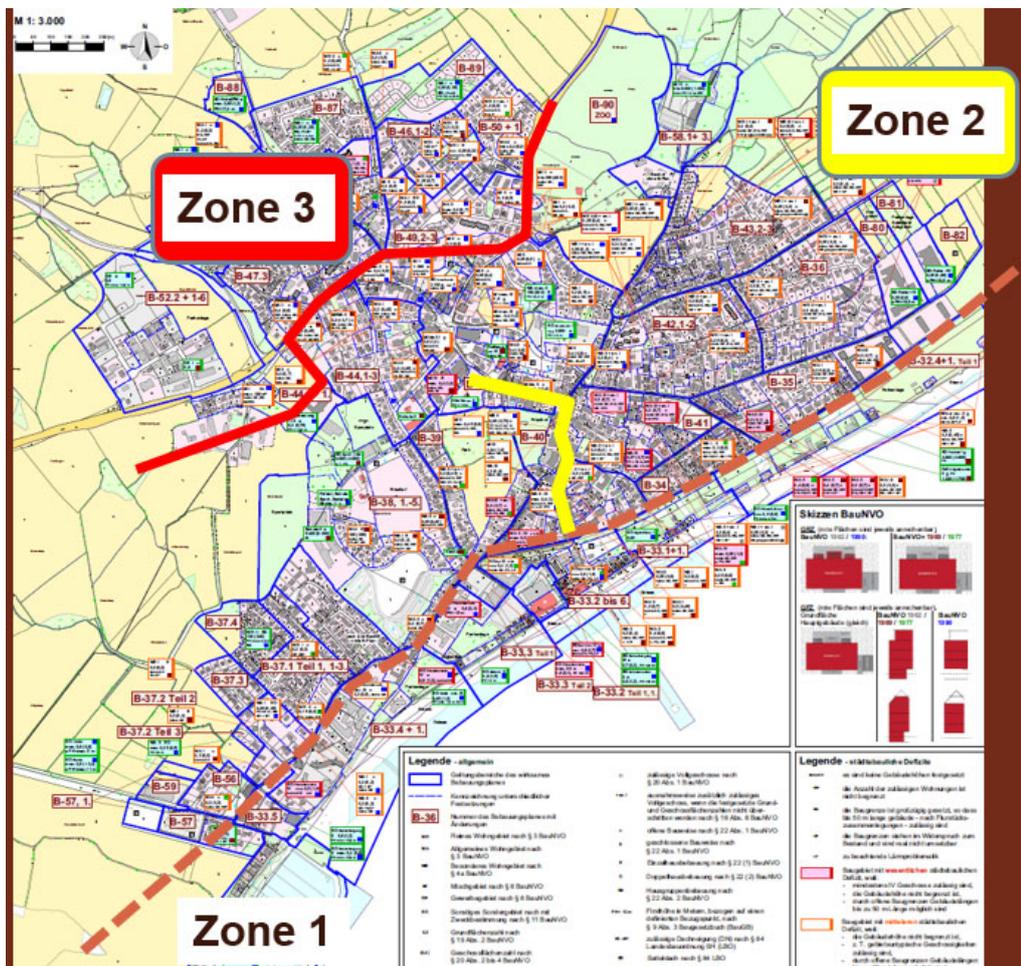
Beherbergungsgewerbes in fast allen Baugebieten nach § 3 bis 7 BauNVO ausnahmsweise oder allgemein zulässig sind.

Da es um eine „*deklaratorische*“ Ergänzung handelt, wirkt diese Definition rückwirkend auf alle geltenden Bebauungspläne.

Somit sind in den Bebauungsplänen nicht störende bzw. sonstige Gewerbebetriebe oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ferienwohnungen zukünftig zu genehmigen, wenn diese nicht textlich ausgeschlossen sind.

Da die Ortslage Grömitz an der Ostsee liegt, hat der Tourismus hier eine hohe Bedeutung. Das städtebauliche Ziel der Gliederung des Ortes besteht daher darin, die Nutzungen wie folgt in 3 Zonen zu gliedern:

Bild 1: Zonierung der Ortslage Grömitz



1. Der direkt an die Ostsee grenzende Bereich im Vordeichgelände bzw. den daran angrenzenden Bereich (= 1. Zone) dient ausschließlich 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.

Als Ergebnis wurde somit festgestellt, dass für den Bebauungsplan ein Änderungsbedarf besteht, da durch die g. Änderung der BauNVO die städtebauliche Systematik der Gemeinde dahingehend wesentlich gestört wird, dass Ferienwohnungen nun als Beherbergungsbetriebe und/oder Gewerbebetriebe in der Zone 3 zulässig sind und damit zu einer Aufweichung der „geschützten“ Baugebiete für die Bürger der Gemeinde führen werden.

Zudem hat sich das Gebiet dahingehend gewandelt, dass sich im Plangebiet nur Wohnungen befinden; Gewerbebetriebe fehlen ganz. Somit entspricht die Art der festgesetzten baulichen Nutzung nicht mehr dem Bestand. Vielmehr handelt es sich im Sinne der BauNVO um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Zum Schutz der Wohngebiete in der Gemeinde, die den Bürgern dienen, besteht ein städtebaulicher Bedarf dahingehend, die Genehmigung von Ferienwohnungen in den Bereichen zu unterbinden, die für die Bürger der Gemeinde priorisiert sind.

Ausgenommen ist nur eine Fläche im östlichen Bereich; im WA-2-Gebiet. Das Gelände ist bisher noch unbebaut, daher besteht die Möglichkeit, dass planerisch vorbereitet werden kann, dass in zwei überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 12 Hauptwohnungen für die Bewohner des Ortes entstehen müssen. Im Gegenzug dürfen innerhalb der dritten überbaubaren Grundstücksfläche Ferien- und Nebenwohnungen gebaut werden.

Bisher war es den Gemeinden zudem nicht möglich Zweitwohnungen auszuschließen. Stattdessen gelten sie als „Wohnungen“ im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und waren daher rechtlich nicht händelbar. Nach der BauNVO 2017 beinhaltet der § 22 Baugesetzbuch (BauGB) nun erstmals den Begriff „Nebenwohnungen“. Über diesen Begriff definiert der Gesetzgeber erstmals „Nebenwohnungen“. Nebenwohnungen dienen kaum dem Tourismus und auch nicht den örtlichen Infrastrukturen. Sie führen eher zur Verödung von ganzen Straßenzügen und sind kontraproduktiv bei der Umsetzung des Zieles der Gemeinde, den Tourismus zu stärken bzw. die Saison zu verlängern. Daher ist es im Interesse der Gemeinde, diese Nutzung zukünftig auszuschließen. Von dieser Möglichkeit soll in der Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls Gebrauch gemacht werden. Somit besteht ein städtebauliches Erfordernis auch dahingehend, den Bebauungsplan so anzupassen, dass Zweitwohnungen zukünftig baurechtlich unzulässig werden.

Für bestehende Neben- und Ferienwohnungen bleibt nachfolgend der Bestandschutz erhalten bis zu einem Eigentümerwechsel.

Darüber hinaus sollen gestalterische Rahmenvorgaben aufgenommen werden, wie

- die Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe,
- die Reduzierung der Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse mit Anpassung der Geschossflächenzahlen,
- die Anzahl der Stellplätze und
- die Eingrenzung der Zufahrten je Grundstück,

um die noch erkennbaren dörflichen Grundstrukturen zukünftig zu sichern.

Für die genannten Punkte wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Bis auf eine Baulücke im Osten ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 mit seiner 3. und 4. Änderung bebaut. Die genannten Bebauungspläne geben jedoch auch ein Baurecht für diese Baulücke.

Somit handelt es sich hier um eine reine Sicherungsmaßnahme der Beibehaltung der städtebaulichen Ziele, die bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 mit seiner 3. und 4. Änderung als Planungsziel galten.

Die Änderung ist nur erforderlich, da das geänderte Planungsrecht bauliche Fakten schaffen kann, die nicht im Sinne der Gemeinde sind und waren.

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.

Das Planungsrecht des Bebauungsplanes soll lediglich an die aktuelle Gesetzgebung 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	07.02.2019
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	22.02.2019 + 08.03.2021
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		11.11.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	01.12.2021 – 14.01.2022
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	01.12.2021 – 14.01.2022
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	30.06.2022

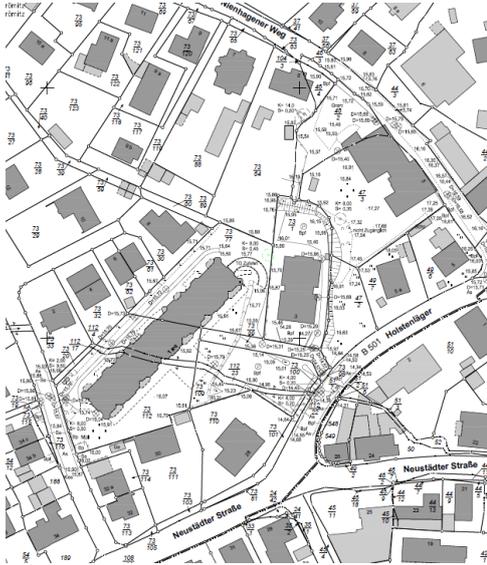
1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Der Hauptteil des Gebietes ist bebaut. Nur im östlichen Bereich besteht eine Baulücke. Das Gebäude wurde nach Juli 2019 abgerissen:

Bild 2: Auszug amtliche Planunterlage vom 09.07.2019 mit Foto vom 09.08.2019



Zwischenzeitlich hat sich Grasbewuchs entwickelt (siehe Bild 6). Auf Grund der kurzzeitigen Brachlage fehlen jedoch hochwertige Strukturen.

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

Der Bereich des Plangebietes ist weitgehend bebaut bzw. vollständig rechtlich bebaubar. Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der Baugebietsform an neuen gemeindlichen Planungsziele.

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 Quadratmeter 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 in einem Bereich, der nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar ist bzw. ist von weitgehend Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine neue Versiegelung, die nicht schon zulässig sind.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

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.

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der Baugebietsform an den tatsächlichen Bestand. Somit erfolgt die Ausräumung eines planerischen Defizites.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Da Teilbereiche von einem M- in ein W-Gebiet umgewandelt werden, ist die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 47, 3. Änderung seit dem 14.02.1992. Dieser setzt für den Bereich ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest.

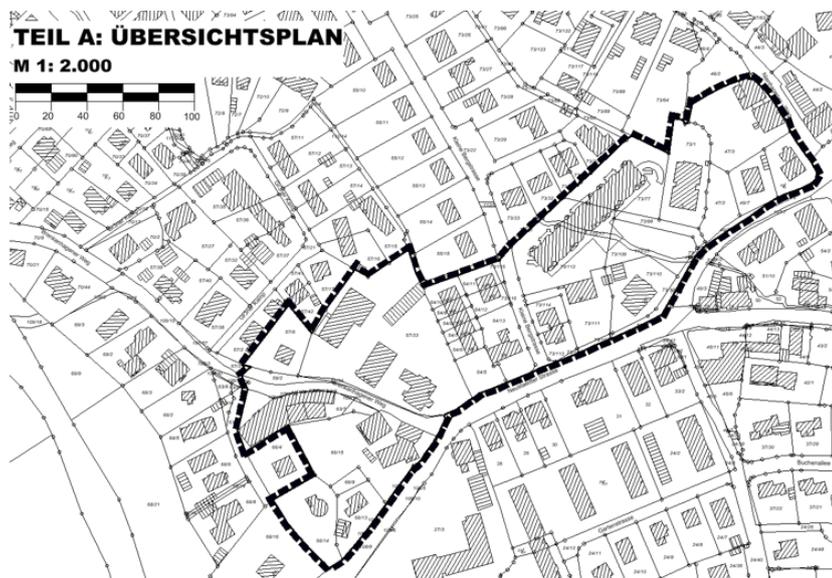


Bild 3: Auszug Bebauungsplan Nr. 47, 3. Änderung



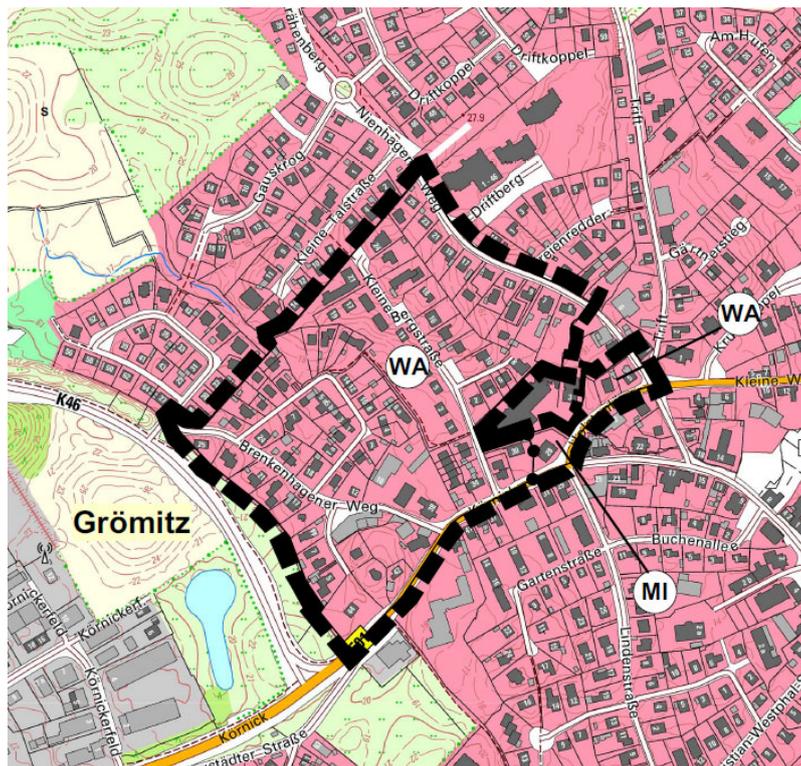
Für das bisherige Mischgebiet gilt zudem der Bebauungsplan Nr. 47, 4. Änderung seit dem 19.06.2013. Dieser schließt zusätzlich Tankstellen und Vergnügungsstätten aus bzw. schränkt die Nutzung für Einzelhandelsbetriebe ein.

Bild 4: Auszug Bebauungsplan Nr. 47, 4. Änderung



Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47, die die Art der baulichen Nutzung in der Umgebung wie folgt anpasst:

Bild 5: Auszug Bebauungsplan Nr. 47, 6. Änderung



Der Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Hier gilt zukünftig die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung.

Der Landschaftsplan entspricht der Vorgabe des Flächennutzungsplanes.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der Art der baulichen Nutzung an den Bestand sowie der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner wesentlichen Veränderung des ursprünglichen Planungszieles. Daher werden keine neuen Tatsachen geschaffen, die nicht bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 mit seiner 3. und 4. Änderung untersucht worden sind.

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 zwischen der Kleinen Bergstraße, der Straße Holstenläger und dem Nienhäger Weg

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist vollständig bebaut mit den unterschiedlichsten Bauformen und -strukturen. Das Gelände ist zudem sehr stark bewegt.

Bild 6: Eigene Fotos vom 10.08.2021



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Zudem sind in der Umgebung keine moorartigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 sowie seiner 3. und 4. Änderung werden mit der 5. 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 östlich, nördlich und westlich des Plangebietes planerisch begonnen wurde.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude dem Hauptwohnen dienen. Werden diese als Nebenwohnungen genutzt, wandeln sich die Baugebiete in besagte „*Rolllädensiedlungen*“ um. So eine städtebauliche Entwicklung ist nicht gewollt. Über den § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „*Nebenwohnungen*“ eingeführt worden, der den Begriff „*Nebenwohnungen*“ erstmals 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 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 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 dem WA-1-Gebiet und in dem WA-2-Gebiet mit dem Einschrieb „o“ in die überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Wie in Ziffer 1.1.2 beschrieben, ist von diesem Nutzungsverbot eine Fläche im östlichen Bereich ausgenommen, und zwar die im WA-2-Gebiet, die im „Teil A: Planzeichnung“ mit „o-1“ in der überbaubaren Grundstücksfläche gekennzeichnet ist. Wie erläutert, sollen innerhalb von zwei überbaubaren Grundstücksflächen 12 Hauptwohnungen für die Bewohner des Ortes entstehen und innerhalb der dritten überbaubaren Grundstücksflächen Ferien- und Nebenwohnungen. Da abgesicherte Wohnungen für Bürger in der Gemeinde fehlen, wird für diese abweichende Regelung ein städtebauliches Erfordernis gesehen.

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 „Teil B: Text“ nicht genannten Nutzungen regelt § 4 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

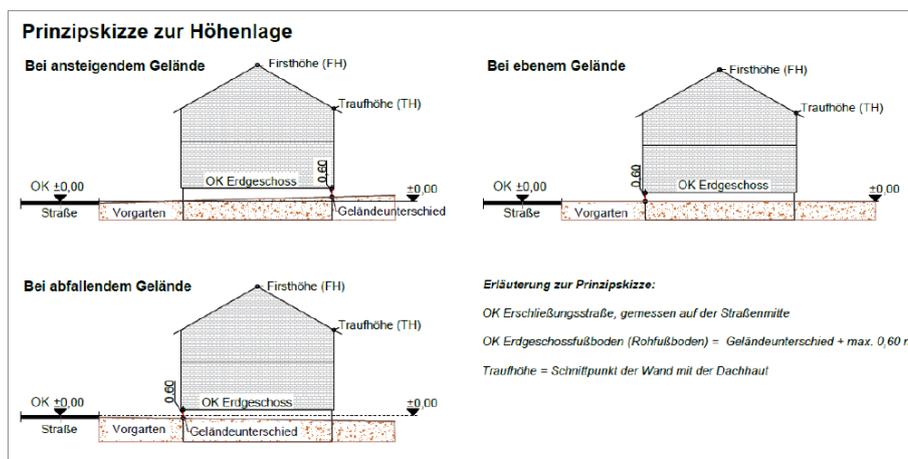
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bisher lässt der Bebauungsplan eine dreigeschossige Bebauung zu. In der gesamten Umgebung stehen daher auch ein- und dreigeschossige Wohngebäude. Darüber hinaus gelten für das Plangebiet Dachneigungen. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde besteht nun darin, die Firsthöhen parallel der Bundesstraße B 501 auf 10,5 m zu beschränken, um ein weiteres Höhenwachstum einzugrenzen. Entsprechend Festsetzungen erfolgen über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49, die z. Z. aufgestellt werden. Diese Systematik wird auf das WA-1-Gebiet ausgedehnt. Für das WA-2-Gebiet wird hingegen eine Firsthöhe von 12,00 m und eine Traufhöhe von 8,70 m festgesetzt. Dabei darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,1 m unter bzw. nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungskante liegen. Da das Gelände uneben ist, wird geregelt, dass der Bezugspunkt der Erschließungskante ist:

- bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße,
- 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,
- 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.

Dabei wird folgende Systematik bei der Errichtung der Gebäude verfolgt:

Bild 7: Prinzipskizze zur Höhenlage



Zudem sind künstliche Geländeänderungen nicht mehr gewollt. Um dieses zu unterbinden, erfolgt die Festsetzung, dass der natürliche Geländeverlauf zu erhalten ist bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind damit grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgraben der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diesen Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m betragen.

Das WA-1-Gebiet ist für eine kompaktere Bebauung bereits zulässig. 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. Die baulichen Bestände im WA-1-Gebiet haben kleinere Grundflächenzahlen als 0,3. Somit sind die Grundflächen der bestehenden Hauptgebäude abgesichert. Die Geschossflächenzahl wird zukünftig von 1,0 auf 0,6 reduziert und ermöglicht somit nur noch eine durchgängige Zweigeschossigkeit mit einer bebaubaren Geschossfläche von 0,30 je Vollgeschoss. Die gleiche Systematik wird auch für das WA-2-Gebiet angewendet. Hier erfolgt die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen von 0,35 (0,70), bei einer Zweigeschossigkeit.

Der § 17 Abs. 1 BauNVO begrenzt somit im „Teil A: Planzeichnung“ die Grundflächenzahlen in den WA-Gebieten auf 0,3 bzw. 0,35. Zur Grundflächenzahl zählen alle baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB. Dazu gehören alle baulichen Anlagen, bestehend aus

- Gebäude als Hauptanlagen,
- baulichen Anlagen, die mit den Hauptanlagen baulich oder funktional verbunden sind und als wesentliche Bauteile gelten, die in den Luftraum hineinragen, wie Erker, Balkone, Loggien, private Terrassen sowie
- gewerbliche Terrassen, Swimmingpools oder ähnliches, die frei auf einem Grundstück liegen.

Damit diese „*dekorierenden Teile der Hauptgebäude*“ auch tatsächlich in die Grundflächenberechnung einfließen, und nicht in ein Hauptgebäude umgewandelt werden, erfolgt die textliche Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen als wesentliche Bauteile bis zu 20 % überschritten werden dürfen.

Im Plangebiet 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 in den WA-Gebieten von 0,65.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 lässt eine abweichende Bauweise zu. Bisher entstand diese nur auf dem im Westen gelegenen Grundstück im WA-1-



Gebiet. Das hier vorhandene Gebäude hat eine Länge von ca. 80 m. Um dieses im Bestand abzusichern, erfolgt die weitere Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit der Regelung, dass gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in der abweichenden Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig sind.

In der Umgebung des Plangebietes dominieren jedoch eher kleinere Gebäude. Um wieder den ursprünglichen – eher dörflichen - Charakter des Ortes zu fördern, erfolgt daher die Festsetzung einer offenen Bauweise für die übrigen Flächen.

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.

Die Baugrenzen im WA-1-Gebiet werden zukünftig kleingliedriger gezogen. Dabei werden sie in Richtung Süden so gesetzt, dass sie mit den Baugrenzen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 zusammenpassen und der Bebauungsplan Nr. 47 als Ganzes schlüssig bleibt.

Die Baugrenzen im WA-2-Gebiet basieren auf der genannten Zielstellung. Somit wird die Bebauung dieses Grundstückes mit drei kleingliedrigen Gebäuden vorbereitet.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Das Plangebiet ist gekreuzt durch das Verbandsgewässer „Scheidebek“ 2. Ordnung mit der Gewässernummer 2,1 des Wasser- und Bodenverbandes Cismar.

Bild 8: Auszug Digitaler Atlas Nord, gefunden unter <https://danord.gdi-sh.de/vierer/resources/apps/wasserlanddigitalesanlagenverzeichnis/index.html?lang=de#/> am 29.10.2021 um 14 Uhr



Das Verbandsgewässer verläuft durch mehrere Gebäude. Die geltende 3. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Leitungsrechte festgesetzt.

Die Unterhaltungspflicht für dieses Verbandsgewässer ist seinerzeit im Zuge des Ausbaus des Regenwassernetzes in Grömitz vom WBV auf den Zweckverband Karkbrook übertragen worden. Das Regenwassernetz des Zweckverbandes Karkbrook wurde in den letzten Jahren dahingehend angepasst, dass die Ableitung über das System im öffentlichen Raum erfolgt, sodass das Verbandsgewässer 2.1. stillgelegt wurde und ohne Gewässerfunktion ist.

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass auf den Grundstücken des Bauungsgebietes noch einzelne Anschlüsse und Einleitungen vorhanden sind, die in die Verrohrung abgeleitet werden und von dort durch Undichtigkeiten der maroden Leitung in den Boden versickern, ist die Zuständigkeit des Kanalbauwerkes bei den Grundstückseigentümern anzusiedeln. Die Abstimmung hierzu erfolgt zwischen dem Zweckverband Karkbrook und dem Wasser- und Bodenverband Cismar.

Das Ziel der Gemeinde besteht weiterhin darin, die Anzahl der möglichen Wohnungen im WA-2-Gebiet abschließend zu begrenzen. Dazu werden die Festsetzungen aufgenommen, dass

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen "o" im WA-2-Gebiet höchstens 6 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig sind und
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen "o-1" im WA-2-Gebiet höchstens 6 Wohnungen und / oder Ferienwohnungen in Wohngebäuden.

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) Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- und Walmdächer zulässig.
- 4) Anzahl der Stellplätze: In den WA-Gebieten ist je Wohnung und je Ferienwohnung mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.
- 5) Zufahrt je Grundstück: Je Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 6 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig.
- 6) Vorgärten und Gärten: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

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

2.4 Erschließung

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 47, 3. und 4. Änderung erfolgen keine Änderung der Erschließung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 47, 3. und 4. Änderung treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

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 genanntem 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

Folglich werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft nicht berührt.

Landschaftsbild: Die 5. Änderung führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Stattdessen reduziert sie die Geschossigkeit und begrenzt die möglichen Firsthöhen im Gebiet.

Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht, da die bereits vorhandene Versiegelungen bereits auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes entstanden. Die Planung verursacht somit keine neuen Eingriffe.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Es erfolgen keine Veränderungen, die zu ausgleichspflichtigen Eingriffen führen.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die 5. Änderung führt zu einer Änderung des Gebietscharakters. Somit sind zukünftig im Plangebiet mehr Wohnungen möglich. Nach der Landesbauordnung sind Spielflächen für Kleinstkinder auf den Grundstücken zu errichten.

Die Gemeinde verfügt über Spielplätze in den Bereichen "Beckerkoppel" oder "Brenkenhagener Weg".

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 wird von einem Misch- und ein Wohngebiet umgewandelt. Somit reduzieren sich die im Plangebiet zulässigen Orientierungswerte nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ um 5 dB (A).

Zudem reduziert sich die zulässige Geschossflächenzahl um ein Drittel. Somit sind weniger Nutzungen möglich, die zu wesentlichen Verkehrsveränderungen führen könnten.

3.2 Immissionen

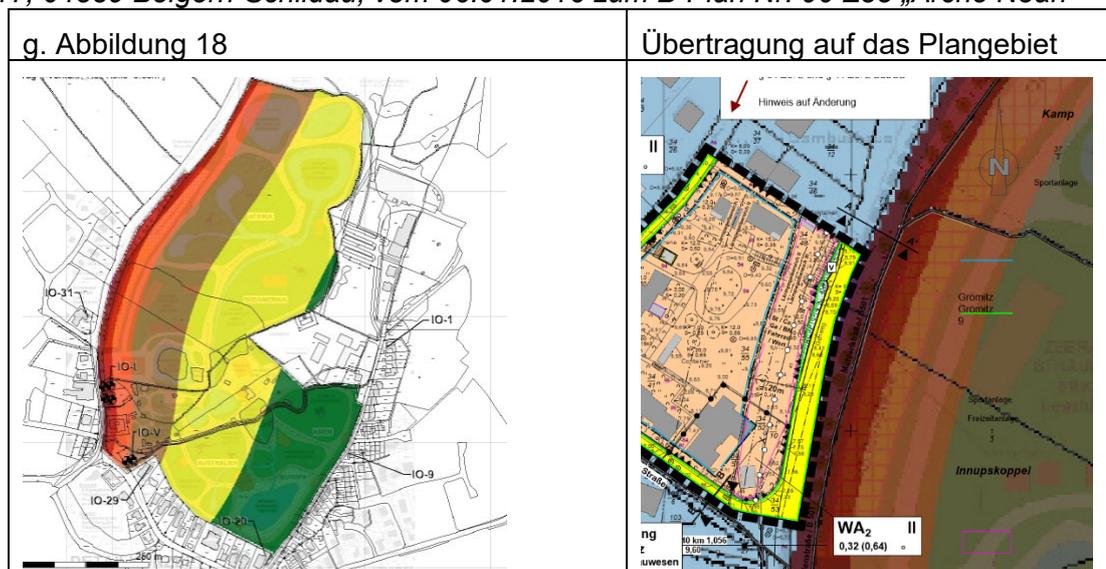
In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:



Zur Ermittlung der Verkehrsimmissionen 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.

Bild 9: *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 *B-Plan Nr. 90 Zoo „Arche Noah“*“



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.

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 (siehe Bild 8).

Danach ist das Plangebiet nur von Lärmimmissionen betroffen, die im Bereich des Lärmpegelbereiches II bis IV der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für WA-Gebiete liegen. Diese Lärmpegelbereiche sind 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. In der Umgebung befinden sich keine störenden Gewerbebetriebe.

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 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern und bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1,2 von 96 m³/h innerhalb von zwei Stunden im Umkreis von 300 m.

Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welche einen Mindestdruck von 48 m³/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.

Nach jetziger Kenntnislage sind keine Altlasten bekannt.

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).

5.3 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 Bundeswehr

Die B 501 ist Bestandteil des Militärstraßengrundnetzes (MSGN). Die Information über Beginn und Ende der Baumaßnahme ist unter Angabe der auftretenden Einschränkungen während der Bauphase, an die nachfolgend aufgeführte Dienststelle zu übersenden:

Logistikzentrum der Bundeswehr

Abteilung Verkehr und Transport Dezernat Verkehrsführung

Sachgebiet MILGeoAnton-Dohrn-Weg 59.

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	8.090 m ²
Verkehrsfläche	1.290 m ²
Gesamt	9.380 m² (0,94 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Bisher war der Bereich ein Mischgebiet, in dem Gewerbebetriebe und Wohnungen gleichberechtigt zulässig waren. Somit ist die Anzahl der zulässigen Wohnungen nach dieser 6. Änderung vergleichbar mit denen, die bisher zulässig waren.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 5. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30. Juni 2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 14.11.2022

(gez. Mark Burmeister)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 47, 5. Änderung, ist am 16.02.2023 in Kraft getreten.

