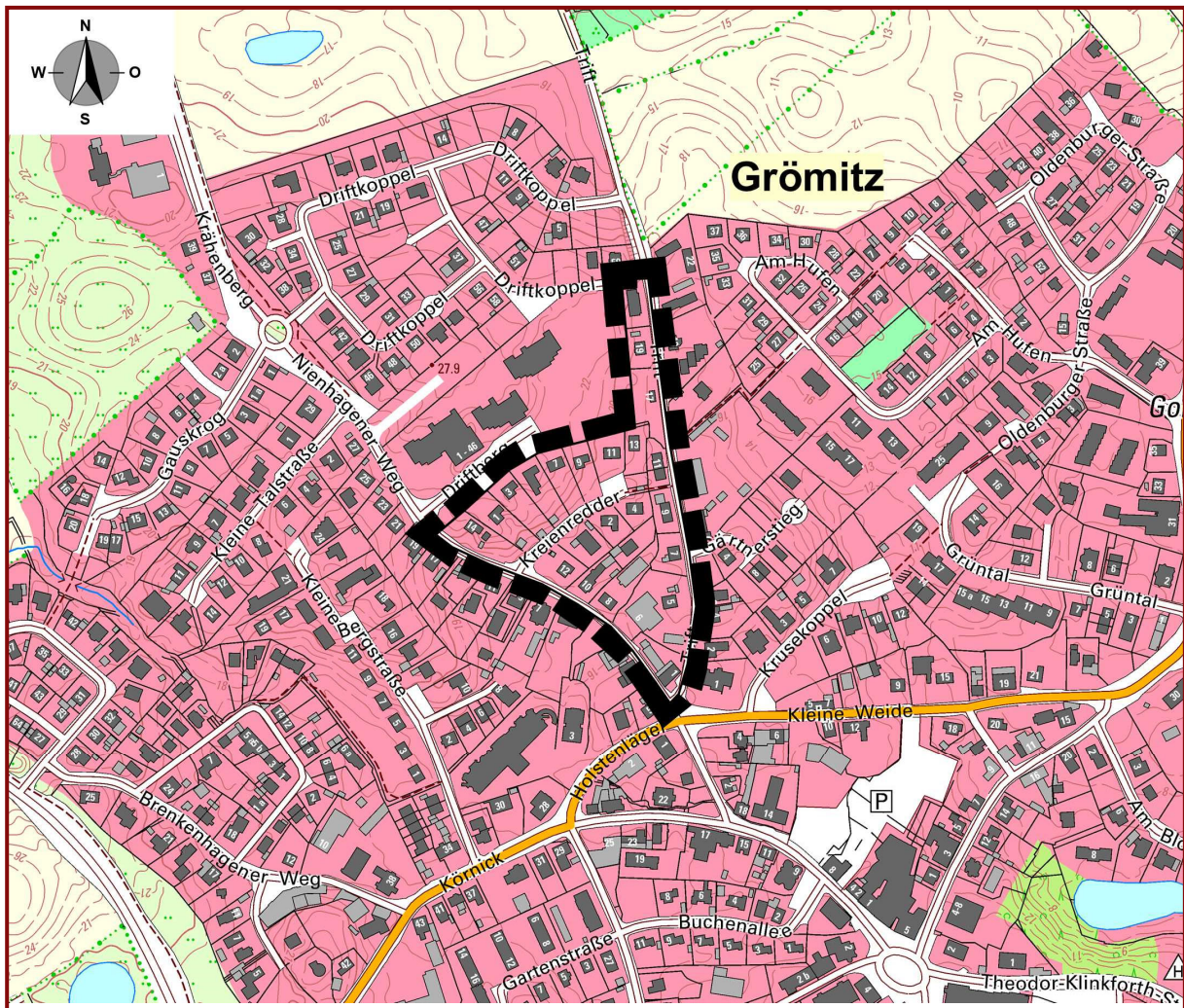




Stand: 25. Oktober 2022

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 48 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 4. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 48

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet in Grömitz zwischen Nienhagener Weg im Südwesten und der Straße Trift im Osten bzw. beidseitig der Straße Kreienredder



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	10
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	11
2	Begründung der Planung	12
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	12
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	19
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	19
2.4	Erschließung	20
2.5	Grünplanung	20
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	22
3	Emissionen und Immissionen	22
4	Ver- und Entsorgung	24
5	Hinweise	25
5.1	Bodenschutz	25
5.2	Altlasten	25
5.3	Archäologie	25
5.4	Wasserstraßen	26
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	26
7	Städtebauliche Daten	27
7.1	Flächenbilanz	27
7.2	Bauliche Nutzung	27
8	Kosten für die Gemeinde	27
9	Verfahrensvermerk	27

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 48 setzt für das Plangebiet ein reines Wohngebiet nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Zwischenzeitlich hat sich hier eine Misch- und Wohnstruktur im Sinne § 4 und § 6 BauNVO entwickelt. Das Ziel der Planung besteht daher in der Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung und der Gärtnerei im Süden des Plangebietes durch die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der nördliche Bereich soll hingegen als ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO gesichert werden.

Zudem soll dieses Gebiet auch zukünftig vorrangig als Hauptwohnsitz für Einwohner der Gemeinde gesichert bleiben.

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.

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

Des Weiteren führen die Zulässigkeit von dominierenden Ferienwohnungen bzw. von Zweitwohnungen 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 Zweitwohnungen zukünftig planungsrechtlich unzulässig bleiben. Ferienwohnungen zwar allgemein zulässig werden, allerdings nur dann, wenn diese gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet bleiben und maximal eine Ferienwohnung umfassen. Dadurch soll die gewachsene Struktur gesichert werden, aber in einer nur untergeordneten Form.

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

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Auf dem Grundstück Trift 1, welches im Süden des Plangebietes liegt, besteht ein Bestattungsinstitut. Der Bebauungsplan setzt ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO fest. Da das Grundstück eine besondere örtliche Lage aufweist, und seitlich durch die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 47, 4. Änderung und Nr. 49, 2. Änderung von einer Mischgebietenutzung umgeben ist, wurde die Nutzung als Bestattungsinstitut an dieser Stelle – in Anlehnung an die angrenzenden Nutzungen - baurechtlich ausnahmsweise zugelassen.

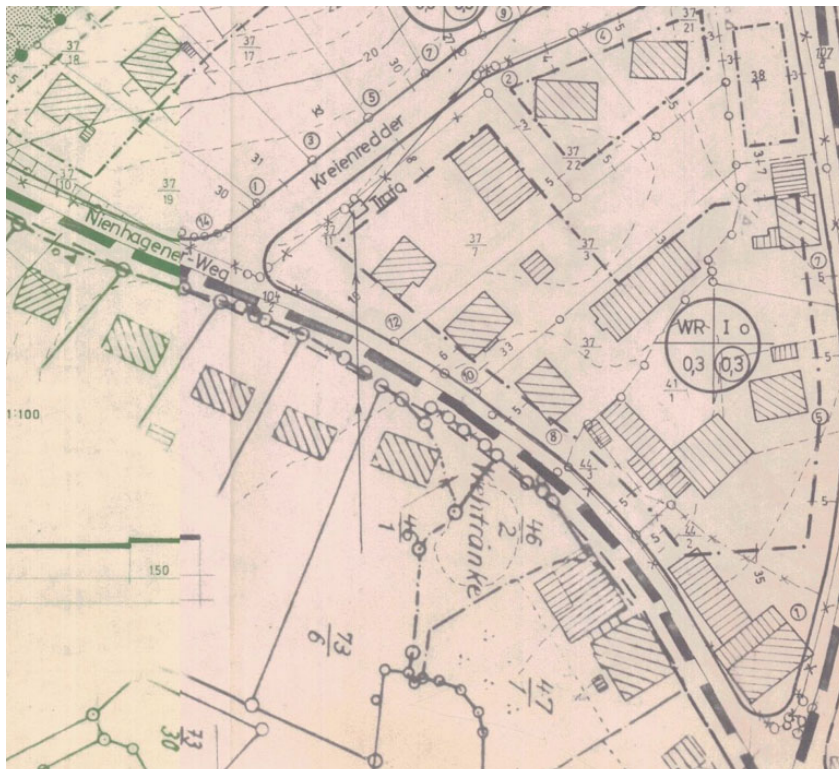
Nördlich des Bestattungsinstitutes befindet sich eine Gärtnerei. Ansonsten grenzen Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete an das Plangebiet, die über Bebauungspläne entsprechend festgesetzt sind.

Folgende relevante Bebauungspläne gelten bisher für das Plangebiet und in seiner Umgebung:

Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 47, 3. Änderung:



Bild 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 48, gültig ab dem 09.04.1998:



Die ursprüngliche Festsetzung eines reinen Wohngebietes neben einem Mischgebiet ist - aus planerischer Sicht - ein Planungsfehler, denn der § 1 BauGB fordert ein

„*gesundes Wohnen und Arbeiten*“. Nach der in der Bauleitplanung anzuwendenden DIN 18005 „*Schallschutz im Städtebau*“ sind nur Wohngebiete – ohne aktiven Schallschutz – nebeneinander möglich, wenn sie sich nur um 5 dB (A) nach der DIN 18005 unterscheiden. Reine Wohngebiet und Mischgebiet unterscheiden sich jedoch um 10 dB (A). Aktive Schallschutzmaßnahmen für den Fall der Ansiedlung eines Gewerbebetriebes im Mischgebiet, was Grundvoraussetzung für diesen Gebietstyp ist, hat der Ursprungsplan nicht vorgesehen. Gewerbebetriebe waren bei der Planaufstellung im Bebauungsplan Nr. 47 vorhanden. Auch gab es im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 48 schon die Gärtnerei. Neben ihr wurde ein Bestattungsunternehmen als Gewerbebetrieb genehmigt. Somit hat sich die Mischnutzung zwischenzeitlich im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 48 angesiedelt und gilt als verfestigt. Folglich besteht somit ein städtebauliches Ordnungserfordernis, wenn die vorhandene Gebietsstruktur zukünftig gesichert bleiben soll.

Dem kommt die Gemeinde nach, indem sie die Änderung des Gebietstyps von einem reinen in ein allgemeines Wohngebiet nicht durchführt wegen Problemen, die auf Grund der immissionsschutzrechtlichen Situation erforderlich sind, sondern nur mit dem Ziel, hier eine städtebaulich umsetzbare Rechtsform zu erhalten, die den heutigen städtebaulichen Zielen der Gemeinde und den Anforderungen des § 1 BauGB entsprechen.

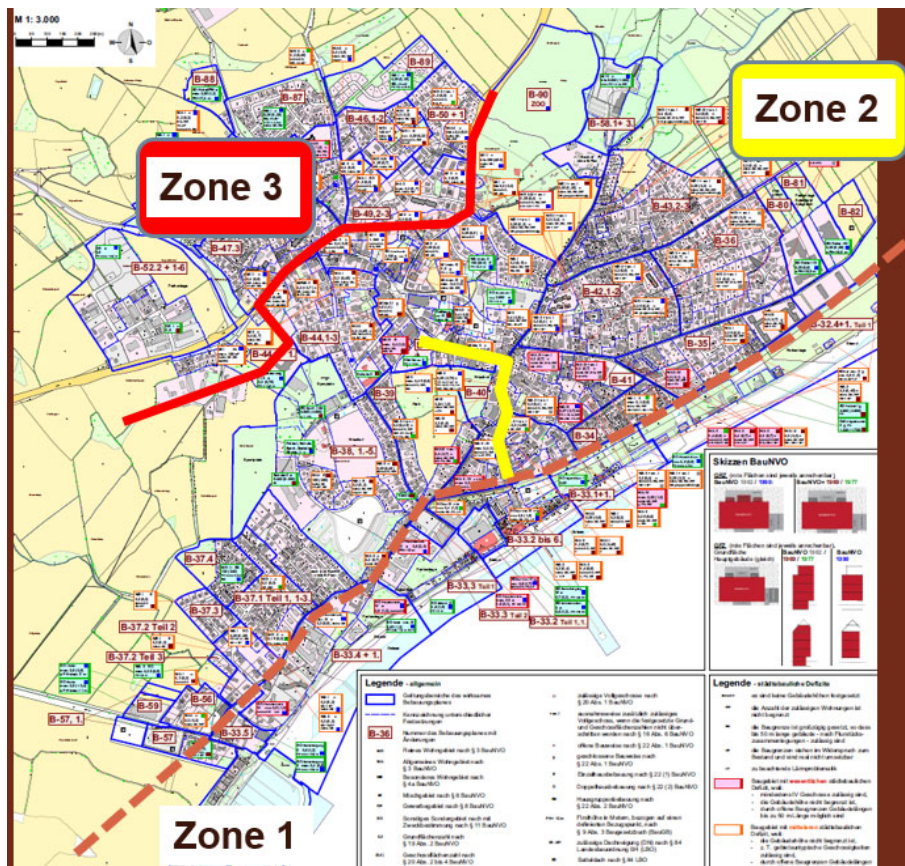
Nach der Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) wurde der § 13a BauNVO neu aufgenommen. Danach erfolgt eine deklaratorische Klarstellung des Begriffes „*Ferienwohnungen*“ dahingehend, dass diese nun als nicht störende oder sonstige Gewerbebetriebe bzw. als Betriebe 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 3: Zonierung der Ortslage Grömitz



1. Im direkt an die Ostsee grenzenden Bereich im Vordeichgelände bzw. den daran angrenzenden Bereich (= 1. Zone) dominiert der Fremdenverkehr. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Meer. Zulässig sind hier vorrangig 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 im Norden nur Wohnungen befinden und im Süden ein Gewerbebetrieb und eine Gärtnerei. 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 und um ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO, die den Bürgern der Gemeinde dienen.

Zum Schutz der Baugebiete 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.

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 handelbar. 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 Anzahl der Stellplätze und
- die Eingrenzung der Zufahrten je Grundstück,

um die noch erkennbaren dörflichen Grundstrukturen zukünftig zu sichern.

Für die Umsetzung der genannten Punkte wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 48 mit seiner 3. Änderung ist bebaut. Somit handelt es sich hier um eine reine Sicherungsmaßnahme der Beibehaltung der städtebaulichen Ziele, die bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 mit seiner 3. Änderung als Planungsziel galten.

Die Änderung ist erforderlich, da das geänderte Planungsrecht bauliche Fakten geschaffen hat, 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 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.

Das Plangebiet wird intensiv baulich genutzt. Entsprechend ist diese Fläche weitgehend versiegelt. Bis auf die Grünfläche, die weiter gesichert wird, bestehen keine dominanten Grünstrukturen. Daher wird dieser Punkte negativ bewertet.

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

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	24.02.2021
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	18.03.2021 - 01.04.2021 und 20.11.2021 - 29.11.2021
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		08.12.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	17.02.2022 – 22.03.2022
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	17.02.2022 – 22.03.2022
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	25.10.2022

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Der Bereich des Plangebietes ist bebaut bzw. umbaut. Die Planung ermöglicht die Erhöhung der Versiegelung im Innenbereich und dient so der Nachverdichtung. 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 neuen Versiegelungen, die nicht schon zulässig sind, denn nach der hier anzuwendenden BauNVO gelten keine Beschränkung der Versiegelung durch Nebenanlagen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen nur für das MI-Gebiet. Die zulässige Grundflächenzahl erhöht sich dort von 0,3 auf 0,48. Damit ändert sich die Versiegelung im ca. 3.590 m² umfassenden Baugebiet wie folgt verändert:

- Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,58 → 1.080 m² auf 1.720 m²
- Erhöhung der Gesamtversiegelung von 0,45 auf 0,80 → 1.620 m² auf 2.870 m²

Durch die Planung kann somit eine Grundfläche von ca. 640 m² zusätzlich ebenerdig bebaut werden. 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.

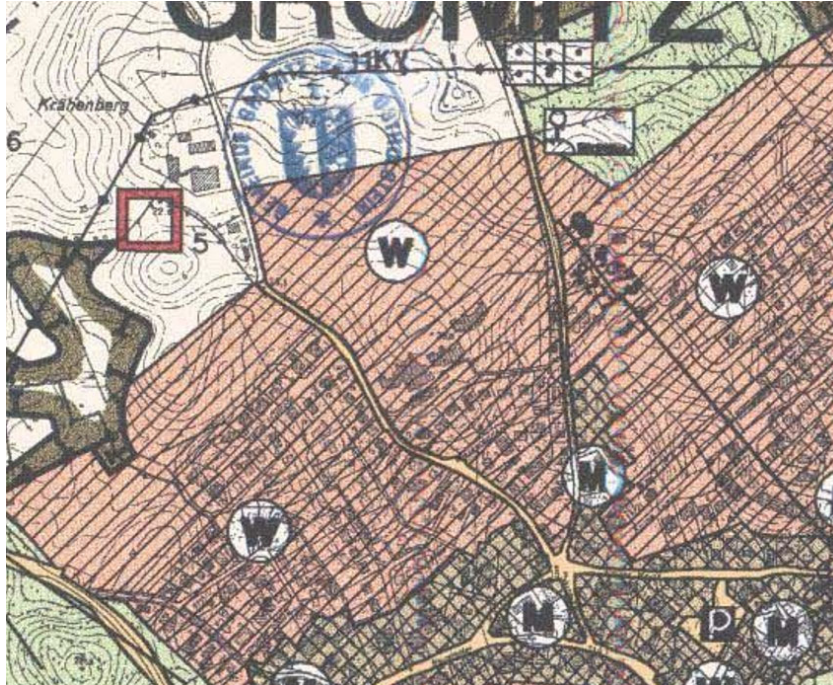
Die Planung beinhaltet nur die Nachverdichtung im Bestand.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet als „*Wohnbaufläche*“ (siehe Bild 4) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO). Eine 59. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit für den südlichen Teil erforderlich.

Bild 4: Auszug Flächennutzungsplan



1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Der seit dem 09.04.1998 geltende Bebauungsplan Nr. 48 setzt das Plangebiet als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO fest (siehe Bild 1). Zudem gilt für ein eng begrenztes Grundstück seit dem 31.08.2000 die 3. Änderung (siehe Bild 2), die hier ebenfalls ein Reines Wohngebiet festsetzt.

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet als „*Wohnbaufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (siehe Bild 4).

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 in Grömitz, und zwar zwischen dem Nienhagener Weg im Südwesten und der Straße Trift im Osten bzw. beidseitig der Straße Kreienredder.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit Süden mit gewerblichen Nutzungen bebaut und im Norden vorrangig mit Wohnungen in einer ein- und zweigeschossigen Bauweise. Dabei dominieren Satteldächer. Ähnliche Strukturen sind in der Umgebung vorhanden.

Bild 5: Eigene Fotos vom 11.08.2021



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

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

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 und seiner 3. Änderung werden für das Mischgebiet mit der 4. Änderung aufgehoben und durch folgende Festsetzungen vollständig ersetzt.

Die Festsetzungen für das zukünftige Allgemeine Wohngebiet dienen hingegen als Ergänzungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 und seiner 3. Änderung.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Bereich wird im „Teil A: Planzeichnung-2“ zukünftig als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Für diesen Bereich erfolgen folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

- *Ausschluss von Zweitwohnungen.* → Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude als Hauptwohnungen genutzt werden. Werden diese als Zweitwohnungen genutzt, führen diese zu den besagten „*Rolllädensiedlungen*“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „*Nebenwohnungen*“ eingeführt worden, der diese besagten Zweitwohnungen als diese definiert. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wird diese Nutzung in dem WA-Gebiet ausdrücklich zukünftig untersagt.
- *Ausschluss von Beherbergungsbetrieben als ganze Räume und Gebäude in Form von Hotels und Zulassung von als Räume für Ferienwohnungen, wenn diese gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist und maximal 1 Ferienwohnung umfasst.* → Hotels verdrängen die Hauptwohnungen in den WA-Gebieten, die den Bürgern der Gemeinde zum Leben dienen sollen. Daher bleiben Gebäude für Hotels als „*Betriebe des Beherbergungsgewerbes*“ nach § 13a BauNVO vollkommen ausgeschlossen. In einem Wohnhaus befindliche untergeordnete Räume für Ferienwohnungen sind hingegen an dem Standort in Grömitz schon immer natürlich gewachsen. Daher werden diese als „*Betriebe des Beherbergungsgewerbes*“ nach § 13a BauNVO in den WA-Gebieten auch weiterhin allgemein zugelassen, allerdings beschränkt auf eine Ferienwohnung, die der vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet sein muss. Damit bleibt gesichert, dass das Wohngebäude vorrangig dem Hauptwohnen dient.
- *Ausschluss der zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen.* → Ferienwohnungen können zukünftig auch als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise genehmigt werden, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind. Bei Ausnutzung dieser Festsetzungen könnten – neben den Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe - durchaus weitere geschätzte 20 % an Ferienwohnungen zusätzlich im Plangebiet entstehen, die dann zu einer völligen Veränderung, und kaum noch kontrollierbaren, Gebietsstruktur führen könnten. Da das Plangebiet den Bürgern der Gemeinde als Wohnstandort dienen soll, werden Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe in jeglicher Form in diesem Standort der in Ziffer 1.1.2 beschriebenen Zone 3 ausgeschlossen.

Der südliche Teil des Plangebiet wird im „Teil A: Planzeichnung-1“ zukünftig als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet und parallel der B 501 befinden sich gewerbliche Betriebe. Mit der Übernahme der Art der baulichen Nutzung bleibt die Durchmischung von Wohn- und Gewerbenutzungen in der Umgebung der B 501 gesichert und somit auch die Vorführung der hier vorzufindenden Zentrumsstruktur beibehalten.

Die MI-Flächen sind nach der allgemeinen Rechtsprechung (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 08.09.1998 - 3 S 2018/98 oder BVerwG, Urteil vom 4. 5. 1988 – 4 C 34.86) grundsätzlich im Zusammenhang mit der gesamten Umgebung zu betrachten. Dabei ist die Durchmischung von Gewerbe und Wohnen in der gesamten Umgebung zu betrachten und nicht nur je Grundstück oder Bebauungsplan. So weist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein MI-Gebiet aus, und zwar für die Grundstücke Holstenläger Nummer 5, 5a und – gerade neu gebaut - 5b (?), in welchem nur Wohnungen vorhanden sind.

Bild 6: Vgl. Auszug Bebauungsplan Nr. 47, 3. Änderung:



und

Bild 7: Auszug aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47:

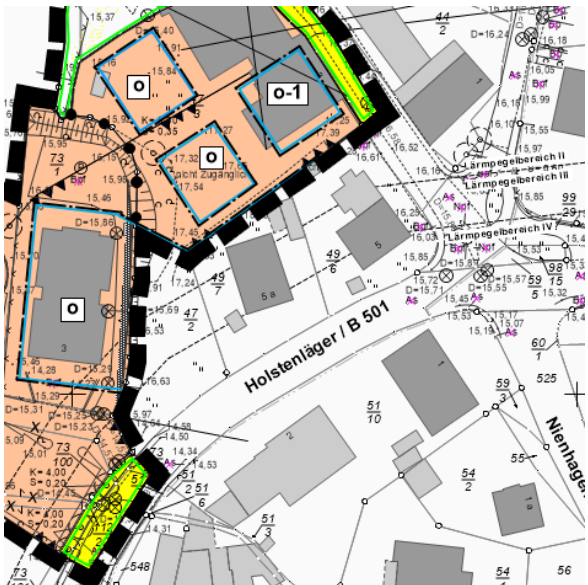
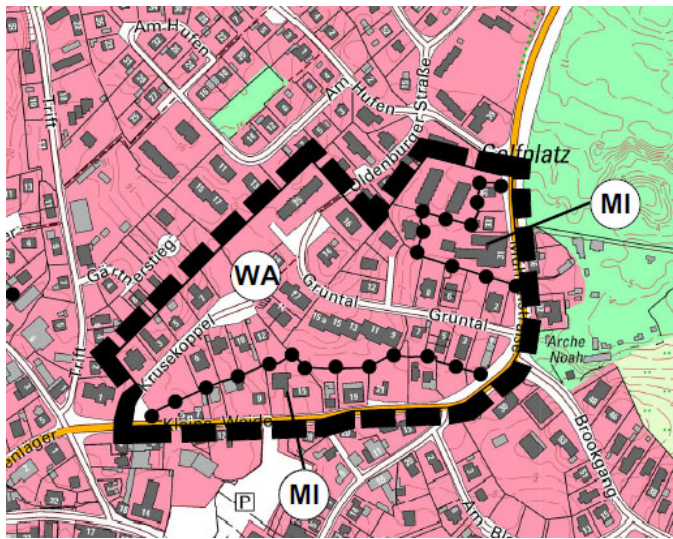


Bild 8: und weiter Auszug aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49:



Damit wird das gemeindliche Ziel verfolgt, parallel der zentralen Straßen des Ortes die Ansiedlung von kleinen Gewerbebetrieben in den Bereichen zu fördern, wo eine städtebauliche Mischgebietsentwicklung real möglich ist. Die rückwärtigen Bereiche sollen hingegen vorrangig dem Wohnen dienen und vom Gewerbe freigehalten werden.

Die einbezogenen Grundstücke sind so abgegrenzt, dass die dortigen gewerblichen Strukturen gesichert werden. Gleichzeitig ist der Gemeinde bewusst, dass gerade die Gärtnerei hier nicht dauerhaft bestehen bleiben wird. Die Grundstücke sind jedoch groß bemessen und liegen zentral. Daher sind sie geeignet, dass sich hier auch zukünftig eine Mischstruktur mit Gewerbe- und Wohnnutzungen entwickeln kann. Daher soll diese Fläche als Mischgebiet planerisch abgesichert bleiben.

Diese Gebietsausweisung entspricht somit der gesamtörtlichen Planungskonzeption.

Auch für diesen Bereich besteht das Ziel der Gemeinde 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 MI-Gebieten zukünftig ausdrücklich untersagt.

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

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

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

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

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

„Setzt der Bebauungsplan ein Baugebiet fest, so richtet sich die Art der zulässigen Anlagen und Nutzungen grundsätzlich nach der allgemein von der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp vorgesehenen Bandbreite. Die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit, diese - für das Industriegebiet in § 9 BauNVO enthaltene – Typisierung durch die Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-X BauNVO zu modifizieren (vgl. § 1 III 2 BauNVO). Solche differenzierenden Festsetzungen können sich jedoch – mit Ausnahme der in § 1 X BauNVO getroffenen Regelung - stets nur auf bestimmte Arten der in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen oder Nutzungen beziehen. Entsprechend dem abstrakten Normcharakter des Bebauungsplans und seiner Funktion als Instrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung können mit den Festsetzungen des § 1 IV-IX BauNVO nur objektiv bestimmbare Typen von Anlagen erfasst werden. Für die Umschreibung des 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 im MI-Gebiet ausgeschlossen werden.

Ferienwohnungen können seit der Neufassung der BauNVO 2017 als Beherbergungsbetriebe und als sonstige Gewerbebetriebe genehmigt werden. Bei Ausnutzung dieser Festsetzungen könnten durchaus mehr als 60 % neue Ferienwohnungen im MI-Gebiet entstehen, die zu einer völligen Veränderung, und kaum noch kontrollierbaren, Gebietsstruktur führen könnten. Da das Plangebiet vorrangig den Bürgern der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsstandort dienen soll, wird auch hier die allgemeine Zulässigkeit von nur einer Ferienwohnung in einem Gebäude, die der vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet sein muss, aus der Systematik des WA-Gebietes übernommen. Hotels bleiben hingegen zulässig.

Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandelsbetriebe sollen sich auf den Ortskern von Grömitz konzentrieren, da dort die Infrastrukturen an Parkplätzen und Wegeverbindungen vorhanden sind. Daher bleiben diese Nutzungen im MI-Gebiet nur ausnahmsweise zulässig.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des MI-Gebietes und seiner Umgebung. Diese sind zukünftig nicht gewollt und bleiben daher unzulässig.

Der Bau von 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 zukünftig im gesamten Plangebiet 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 und § 6 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Innenverdichtung im MI-Gebiet wird dahingehend gefördert, dass die Grund- und Geschossflächenzahlen bedarfsgerecht angehoben werden. Für das WA-Gebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 und seiner 3. Änderung weiter.



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 für das MI-Gebiet, dass gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen als wesentliche Bauteile bis zu 20 % überschritten werden dürfen.

Gewerbebetriebe sind im MI-Gebiet gewünscht. Sie benötigen oft Lageraußenflächen, die zur Grundflächenzahl anzurechnen sind. Damit die Erhöhung der Grundflächenzahlen tatsächlich einer gewerblichen Nutzung dienen, erfolgt die Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundflächenzahlen in den MI-Gebieten um 100 m² zulässig ist, wenn diese ausschließlich als gewerblich genutzte, ebenerdige Ausstellungsplätze, Abstellplätze und Lagerplätze - als genehmigungsfreie Anlagen nach § 63 Abs. 1 Nr. 14c LBO - dienen.

Im MI-Gebiet 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 dem MI-Gebiet von 0,80.

Für das WA-Gebiet regelt § 19 Abs. 4 BauNVO, dass 50 % der zulässigen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Stellplätze etc. versiegelt werden dürfen.

Im nordöstlichen und südlichen Bereich stehen zweigeschossige Gebäude und ansonsten überwiegend eingeschossige Gebäude. An den Bestand angepasst erfolgt die Festsetzung der Eingeschossigkeit im Süden und der Zweigeschossigkeit im Norden.

Bisher lässt der Bebauungsplan Nr. 48 mit seiner 3. Änderung eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung zu ohne Höhenbegrenzungen. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde besteht nun darin, die Firsthöhen parallel der Bundesstraße B 501 bei zweigeschossigen Gebäuden auf 9 m zu beschränken, sowie eine die Traufhöhen – bezogen – auf die Geschosse – zu regeln, um ein weiteres Höhenwachstum einzugrenzen. Entsprechend Festsetzungen erfolgen über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47, der z. Z. aufgestellt wird bzw. des Bebauungsplanes Nr. 49.1, der seit dem 11.07.2021 gilt. Diese Systematik wird auf das MI-Gebiet und das WA-1-Gebiet ausgedehnt. Im WA-2-Gebiet ist nur eine eingeschossige Bebauung zulässig. Hier erfolgt die Übernahme der Regelungen aus dem Bebauungsplan Nr. 49.1 für eingeschossige Gebäude.

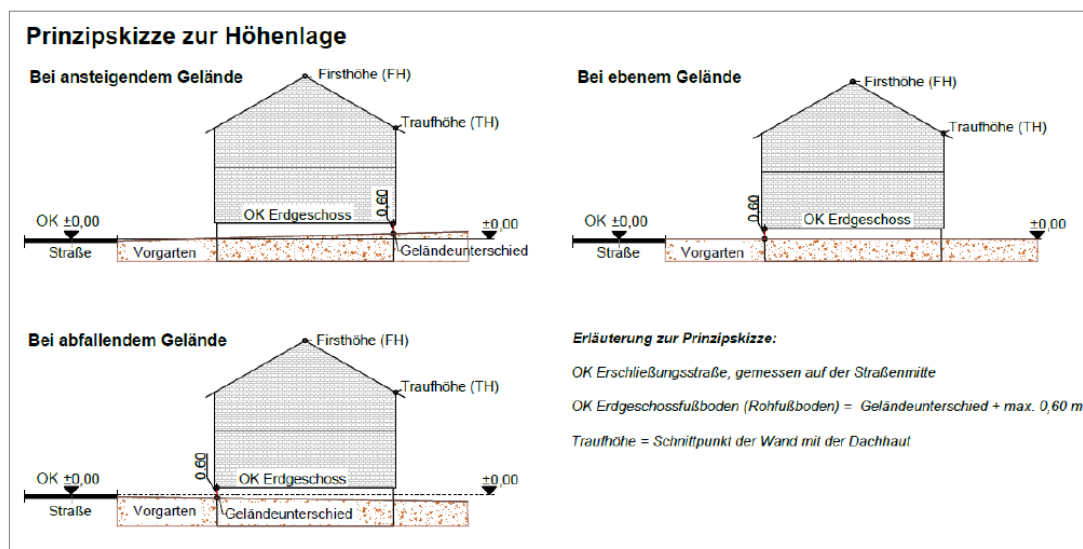
Dabei darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,1 m unter bzw. nicht

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:

- 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.

Dabei wird folgende Systematik bei der Errichtung der Gebäude verfolgt:

Bild 9: 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.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im MI-Gebiet und seiner Umgebung ist eine offene Bauweise zulässig. Diese Bauweise wird beibehalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche im MI-Gebiet wird so festgesetzt, dass eine bedarfsgerechte Nachverdichtung der jeweiligen Grundstücke erfolgen kann, bei Einhaltung der Abstandsflächen nach der LBO.

Eine weitergehende Vergrößerung der überbaubaren Flächen im MI-Gebiet 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.

Diese Ausnahme wird auch für die WA-Gebiete aufgenommen, da der Bebauungsplan Nr. 48 und seine 3. Änderung enge überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt haben.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen nach dem BauGB.

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 für das gesamte Plangebiet:

- 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: Je Wohnung und je Ferienwohnung sind mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.
- 5) Zufahrt je Grundstück: Je Grundstück sind eine gemeinsame Zufahrt und Abfahrt von maximal 6 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig.
- 6) Es wird aufgenommen, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen sind. Schottergärten sind somit insgesamt unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine

mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden.

Schottergärten haben folgende Nachteile:

- Schottergärten beheimaten nur wenige, ausgewählte Pflanzen, bieten Tieren keine Verstecke und Insekten keine Nahrung. Zudem heizen sie sich im Sommer so stark auf, dass regelrechte Todeszonen für alles Lebendige entstehen.
- Zudem reflektieren sie tagsüber Sonnenlicht, was zur Erhitzung der anliegenden Gebäude führt und in reduziertem Wohnkomfort resultiert.
- Schotterflächen können – anders als begrünte Flächen – Regenwasser nur in geringstem Maße speichern. Insbesondere bei Starkregenereignissen kann dies zur Überflutung von Kellern führen, vor allem, wenn der Boden unter der Schotterfläche eher undurchlässig ist.
- Fehlende Pflanzen führen zu einer erhöhten Feinstaubbelastung: Ein Schottergarten hat keine Filterfunktion, sorgt also indirekt für schlechte Luftqualität.
- Schallwellen werden nicht geschluckt, sondern zurückgeworfen, wodurch die Umgebung lauter wird.

Da sie somit nicht der gestalterischen Aufwertung des Ortes dienen, werden sie im Vorgarten- und Gartenbereich vollständig verboten.

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

2.4 Erschließung

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 48 und seine 3. Änderung erfolgen keine Änderung der Erschließungen.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 und seine 3. Änderung treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.4.2 Parkplätze

Westlich des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher Parkplatz.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 48 beinhaltet keine grünordnerischen Festsetzungen nach dem BauGB für den Bereich des MI-Gebietes.

Zudem ist das Plangebiet vollständig versiegelt bzw. gärtnerisch genutzt. Markante, geschützte Grünstrukturen befinden sich hier nicht.

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

Daher wird auf weitergehende 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 zulässigen Grundflächenzahlen im MI-Gebiet werden im ca. 3.590 m² umfassenden Baugebiet wie folgt verändert:

- Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,48 → 1.080 m² auf 1.720 m²
- Erhöhung der Gesamtversiegelung von 0,45 auf 0,80 → 1.620 m² auf 2.870 m²

Damit erhöht sich die zulässige Versiegelung um ca. 1.790 m².

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.

Das Plangebiet wird intensiv als Mischgebiet genutzt wird. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.4). Gehölzstrukturen bestehen auf der Fläche nicht.

Boden: Infolge der Planung kann es auf 1.790 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 1.790 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Wohn- und Gewerbefläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Diese bewirken im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten in Grömitz. Dessen Bebauung mit ähnlichen Bauhöhen, wie sie in der Umgebung vorhanden sind, wirkt sich nicht auf die freie Landschaft aus.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von Gartenflächen, die Bestandteil einer Mischnutzung sind, z. B. als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für das Schutzgut Boden ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein Ausgleichserfordernis von ca. 900 m².

Landschaftsbild: Da das Landschaftsbild nicht erkennbar verändert wird, erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

Zusammenfassung: 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. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

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

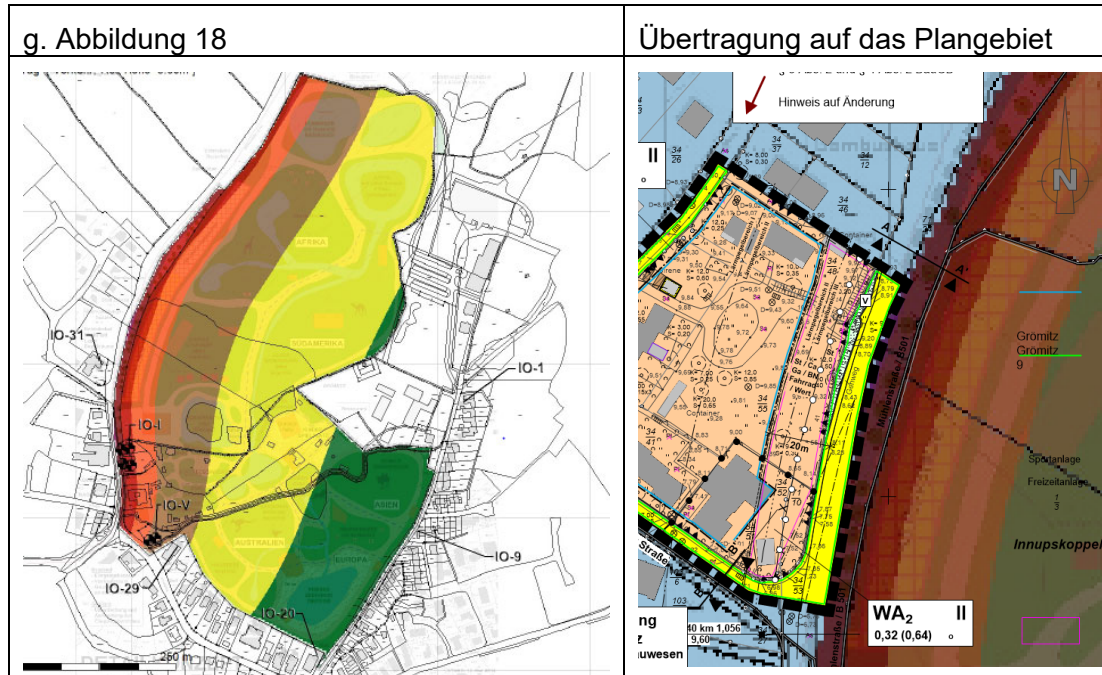
Zudem ist das Baugebiet fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Zur Ermittlung der Immissionen wurde als „Quelle“ die „Geräuschprognose – Berichtsnummer: 0295-G-01-06.01.2016/2 - des Ingenieurbüros Lücking & Härtel GmbH, Kobershain, Bergstraße 17, 04889 Belgern-Schildau, vom 06.01.2016 zum Bebauungsplan Nr. 90 Zoo „Arche Noah““ herangezogen, weil hier die Verkehrsdaten

der B 501 relevant sind, die ab der Kreuzung Neustädter Straße /Holstenläger nur noch in Richtung Cismar weiterfließen und umgekehrt. In diesem Fall wurde somit als Quelle ein vorliegendes Gutachten verwendet, welches bei der Gemeinde jederzeit einsehbar ist.

Bild 10: Abbildung 18 der „Geräuschprognose – Berichtsnummer: 0295-G-01-06.01.2016/2 - des Ingenieurbüros Lücking & Härtel GmbH, Kobershain, Bergstraße 17, 04889 Belgern-Schildau, vom 06.01.2016 zum Bebauungsplan Nr. 90 Zoo „Arche Noah““



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

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

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.

Auf Grund der Entfernung des Plangebietes, in welchem im Süden ein MI-Gebiet ausgewiesen wird, ist das Plangebiet nicht Lärmimmissionen betroffen, die oberhalb der Orientierungswerte nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für MI-Gebiete liegen.

Im Plangebiet befinden sich u. a. mischgebietstypische Gewerbebetriebe, die zu keiner wesentlichen Beeinträchtigungen in der Umgebung führen.

In dem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass ein Bebauungsplan nur den Rahmen für eine folgende Projektplanung setzt. In dem Fall handelt es sich um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Somit sind jederzeit Eigentümer- und

Nutzungsänderungen möglich und zulässig, wenn sie in den Rahmen des Bebauungsplanes passen.

Die Mischgebiete grenzen an Allgemeine Wohngebiete. Diese Nutzungen unterscheiden sich nach der DIN 18005 um 5 dB (A). Somit ist ein Nebeneinander beider Gebietsarten in der Bauleitplanung grundsätzlich zulässig. Aufgrund des Bestandes und der Vorgaben der DIN 18005 besteht zu diesem Zeitpunkt kein Anlass für weitergehende Gutachten. Diese sind, nur im konkreten Bedarfsfall, Inhalt der Projektplanung.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits voll bebaut und erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 48 und seine 3. Änderung verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. entsorgen.

Ergänzend zu den Aussagen der Ursprungspläne werden folgende Hinweise aufgenommen, die relevant für den aktuellen Stand der Erschließung sind:

- Trinkwasserversorgung: Die in dem Bereich des B-Planes vorhandenen Versorgungsleitungen sind für die Bestandsbebauung und eine mögliche Nachverdichtung ausreichend. Die Trinkwasserversorgung des Bebauungsgebiets kann über die bestehende Hauptleitung in den Straßen Nienhagener Weg und Trift als sichergestellt angesehen werden
- Löschwasserversorgung: Die Löschwasserversorgung des Bebauungsgebiets kann über die bestehenden Hydranten als sichergestellt angesehen werden.
- Trinkwassereinzugsgebiet: Das Plan-Gebiet liegt im Trinkwassereinzugsgebiet des Wasserwerkes Karkbrook. Deswegen ist mit Einschränkungen bei der Nutzung von Erdwärme zu rechnen.
- Schmutzwasserbeseitigung: Die Belastung der Schmutzwassernetze des Zweckverbandes Karkbrook in der Ortslage Grömitz ist durch die Nachverdichtung der vergangenen Jahrzehnte seit Erstellung des Kanalnetzes erheblich gestiegen. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Erhöhung der Wohn- bzw. Nutzungseinheiten wird aber als ableitbar angesehen. Die Schmutzwasserentwässerung kann somit als gesichert angesehen werden.
- Niederschlagswasserbeseitigung: Die Belastung der Regenentwässerung des Zweckverbandes Karkbrook in der Ortslage Grömitz ist allgemein durch die Nachverdichtung der vergangenen Jahrzehnte seit Erstellung des Kanalnetzes erheblich gestiegen. Der Bebauungsplan 48.4 beinhaltet eine mögliche Vergrößerung der versiegelten Flächen und damit eine erhöhte Belastung des Regenwasserkanalnetzes. Dass zudem zukünftig mit verstärkten Regenereignissen zu rechnen ist, verstärkt die Problematik zusätzlich. Da es hier jedoch nur um eine geringe mögliche Erhöhung der Versiegelung geht, sind keine Rückhaltmaßnahmen für die Ableitung des Niederschlagswassers in das Regenwassernetz nötig. Die Niederschlagsentwässerung kann daher als gesichert angesehen werden.

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 im Altlastenkataster aufgeführt.

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 Wasserstraßen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne; blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Da die geplanten Bauvorhaben mittelbar an der Bundeswasser- Straße Ostsee liegen, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.

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 nicht 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
Teil 1	
MI-Gebiet	3.590 m ²
Verkehrsfläche	650 m ²
Teil 2	
WA-Gebiet	20.430 m ²
Gesamt	24.670 m² (3,0 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind durch die Planung zusätzlichen Wohnungen möglich.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde anteilige Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.10.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 22.05.2023

(gez. Mark Burmeister)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 48, 4. Änderung, ist am 28.05.2023 in Kraft getreten.

