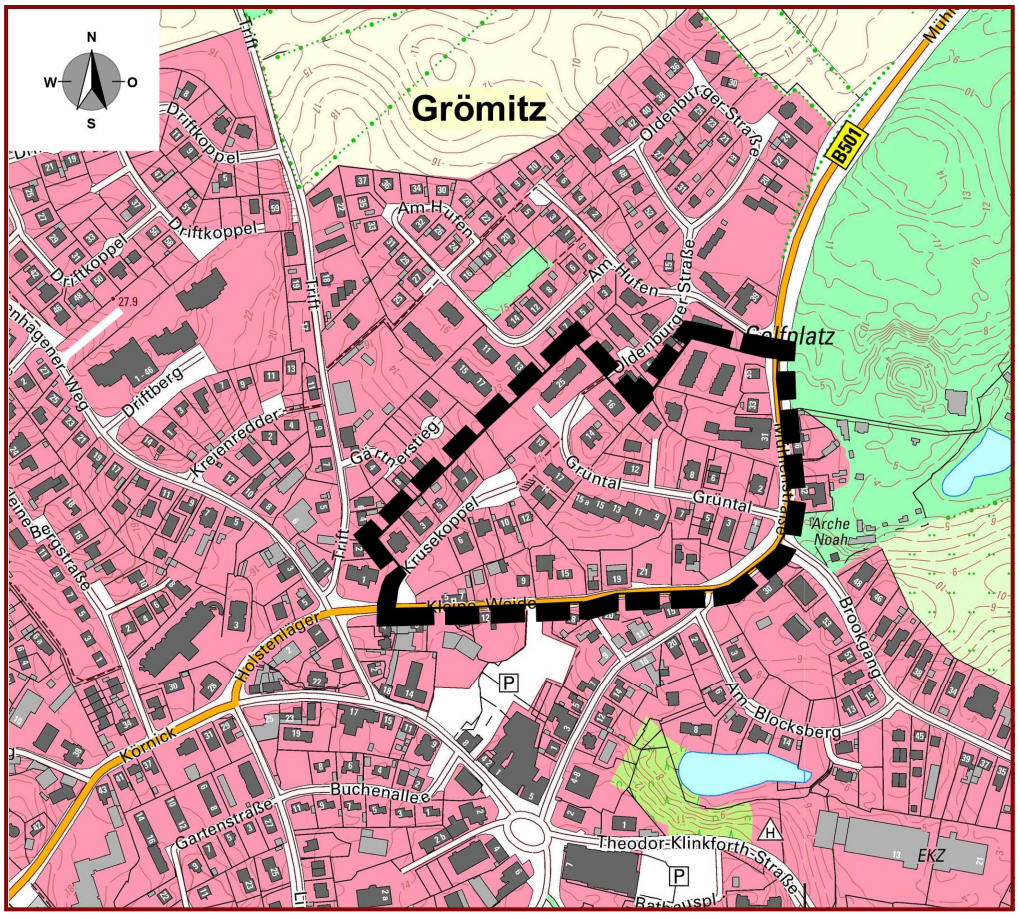


Stand: 30. Juni 2022

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 5. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 49 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. 49

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für das Gebiet in Grömitz nördlich der Straße Kleine Weide, westlich der Mühlenstraße, südlich der Bebauung Oldenburger Straße und Am Hufen sowie östlich der Bebauung Trift und Gärtnerstieg

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

Inhaltsverzeichnis

1 Entwurfsbegründung 3
1.1 Planungsabsicht 3
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 8
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 9
2 Begründung der Planung 10
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 10
2.2 Erschließung 14
2.3 Grünplanung 14
2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 15
3 Emissionen und Immissionen 15
3.1 Emissionen 15
3.2 Immissionen 15
4 Ver- und Entsorgung 16
5 Hinweise 16
5.1 Bodenschutz 16
5.2 Altlasten 16
5.3 Archäologie 17
5.4 Wasserstraßen- und Schifffahrt 18
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 18
7 Städtebauliche Daten 19
7.1 Flächenbilanz 19
7.2 Bauliche Nutzung 19
8 Kosten für die Gemeinde 19
9 Verfahrensvermerk 19

Bearbeiter:
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 Wohn- und Mischgebiet dahingehend, dass dieses 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 denen 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

Die hier geltende 2. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 lässt in seinen Regelungen zur „*Art der baulichen Nutzung*“ für Allgemeine Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zu. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind hingegen unzulässig. Für das Mischgebiet nach § 6 BauNVO gelten keine Einschränkungen zu Beherbergungs- und Gewerbebetrieben.

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 „nicht störende 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 Handwerksbetrieb oder als Ferienwohnungen selbst genehmigt. Folglich waren Ferienwohnungen in Baugebieten nach § 2 bis § 8 BauNVO bisher auch nicht gemeindliche Planungsziele und daher nicht Planungsinhalt.

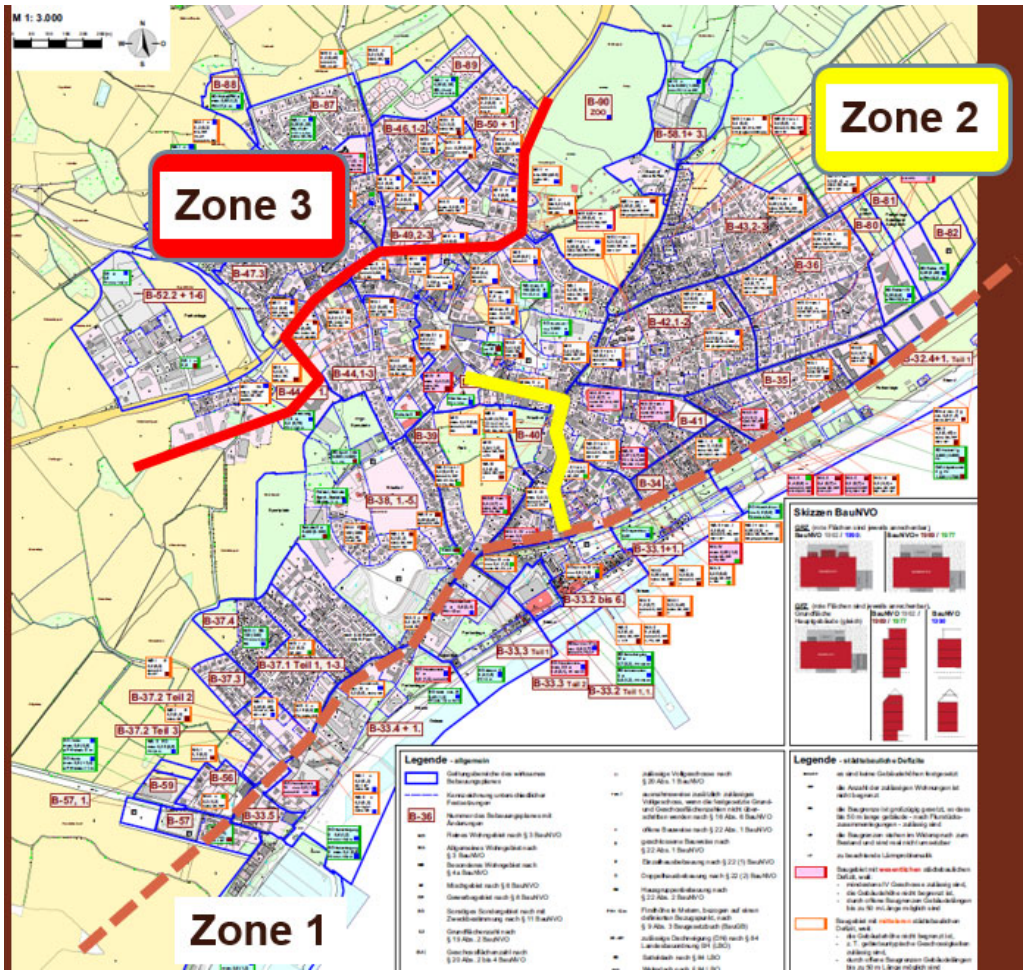
Nach der Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) wurde der § 13a BauNVO neu aufgenommen. Danach erfolgt eine deklaratorische Klarstellung des Begriffes „*Ferienwohnungen*“ dahingehend, dass diese nun als nicht störende oder sonstige Gewerbebetriebe bzw. als Betriebe 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 vorrangig dem Fremdenverkehr. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Meer. Zulässig sind hier vorrangig

Nutzungen, die diesem Ziel dienen; einschließlich höherwertiger Hotels, Läden und Gastronomien.

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 Gewerbebetrieben in der Zone 3 zulässig sind und damit zu einer Aufweichung der „*geschützten*“ Baugebiete für die Bürger der Gemeinde führen werden. Zum Schutz der Wohngebiete in der Gemeinde, die den Bürgern dienen, besteht ein städtebaulicher Bedarf dahingehend, die Genehmigungsfähigkeit von Ferienwohnungen in den Bereichen zu begrenzen.

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 „*Zweitwohnungen*“. Zweitwohnungen 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 Zweit- und Ferienwohnungen bleibt nachfolgend der Bestandsschutz erhalten bis zu einem Eigentümerwechsel.

Darüber hinaus sollen gestalterische Rahmenvorgaben aufgenommen werden, wie

- die Firsthöhe,
- 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

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 49 mit seiner 2. und 4. 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. 49 mit seiner 2. 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) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	24.02.2021
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	18.03.2021 – 01.04.2021
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		29.09.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	27.10.2021 – 29.11.2021
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	27.10.2021 – 01.12.2021
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		27.01.2022
x	Erneute öffentliche, eingeschränkte Auslegung	§ 3 (2) BauGB	17.02.2022 – 03.03.2022
x	Erneute eingeschränkte Beteiligung der TöBs, Behörden und Gemeinden	§ 4a BauGB	17.02.2022 – 03.03.2022
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	30.06.2022

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

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 bereits bebaut. Die Planung beinhaltet die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

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.

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 zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist nicht erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 49, 2 Änderung seit dem 26.02.1992 und die 4. Änderung seit dem 26.02.1992. Die 2. Änderung setzt für den östlichen und südlichen Bereich ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest und für den verbleibenden Bereich ein *„Allgemeines Wohngebiet“* nach § 4 BauNVO. Die 4. Änderung schließt in Teilen des MI-Gebietes Tankstellen und Vergnügungsstätten aus bzw. schränkt die Nutzung für Einzelhandelsbetriebe ein.

Bild 2: Auszug Bebauungsplan Nr. 49, 2. Änderung

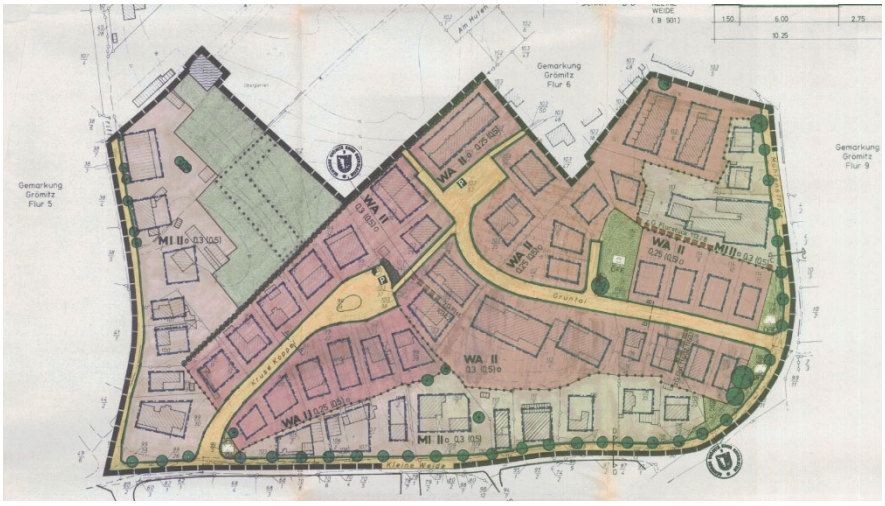
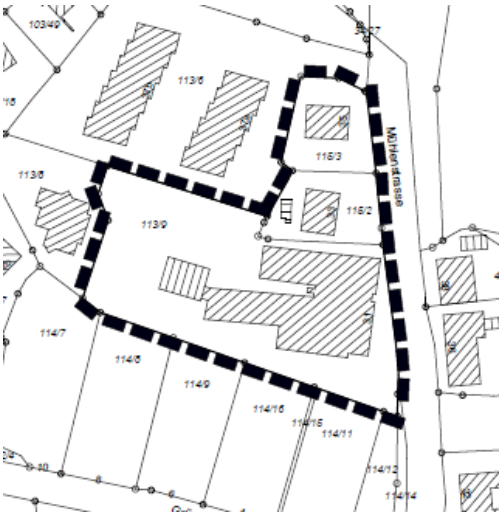


Bild 3: Auszug Bebauungsplan Nr. 49, 4. Änderung



1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles. Daher werden keine neuen Tatsachen geschaffen, die nicht bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49, 2. 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 in Grömitz nördlich der Straße Kleine Weide, westlich der Mühlenstraße, südlich der Bebauung Oldenburger Straße und Am Hufen sowie östlich der Bebauung Trift und Gärtnerstieg.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist vollständig bebaut.

Bild 4: Eigene Fotos vom 11.08.2021

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Problematische Bodenverhältnisse sind nicht bekannt.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 49, 2. und 4. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung für die Baugebiete in der Text-Ziffer 1 ersatzlos gestrichen und wie folgt neu festgesetzt (siehe Geltungsbereich "Teil A: Planzeichnung"):

Allgemeines Wohngebiet (WA)

- *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 „*Rollladensiedlungen*“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „*Nebenwohnungen*“ eingeführt worden, der diese besagten Zweitwohnungen als diese definiert. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wird diese Nutzung in dem 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 vor-rangig 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, in der in Ziffer 1.1.2 beschriebenen Zone 3 - ausgeschlossen.

Alle übrigen Nutzungen nach § 4 BauNVO werden zukünftig im WA-Gebiet zugelassen, da diese durchaus die Vielfältigkeit eines Wohngebietes erhöhen können.

Mischgebiet (MI)

- Im Mischgebiet erfolgt die gleiche Systematik des Ausschlusses von Nebenwohnungen wie im vorher genannten WA-Gebiet.

- Übernommen wird auch hier die allgemeine Zulässigkeit von nur einer Ferienwohnung in einem Gebäude, die der vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet sein muss.
- Darüber hinaus wird auch die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden) ausgeschlossen, um die Systematik auf das gesamte MI-Gebiet auszuweiten.
- Die übrigen Festsetzungen entsprechen denen des Ursprungsplanes.

Um folgende textlichen Festsetzungen wird der Teil B: wie folgt ergänzt, die für die MI- und WA-Gebiete gleichermaßen gelten:

- *Streichung folgender Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 49, 2. Änderung → :*

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche ganz mitzurechnen.

Der § 20 Abs. 3 BauNVO ermöglicht es, die Regelungen der Baunutzungsverordnungen vor 1990 mit in den neuen Plan zu nehmen:

Bild 5: Gegenüberstellung BauNVO

Regelung BauNVO bis 1990	Regelung BauNVO ab 1990
Berechnung der Geschossflächenzahl zu berücksichtigen: Gebäudefläche DG (Aufenthaltsräume) 200 m² Gebäudefläche Außenmaß 2. OG 500 m² Gebäudefläche Außenmaß 1. OG 500 m² Gebäudefläche Außenmaß EG 500 m² Gebäudefläche KG (Aufenthaltsräume) 100 m² **Gesamtfläche: 1.800 m²** **Geschossflächenzahl: 1,8** **unberücksichtigt bleiben:** - Terrassen und Balkone - Vordächer und Dachüberstände - Zuwegungen und Zufahrten - überdachte Stellplätze - Tiefgaragen	**Berechnung der Geschossflächenzahl zu berücksichtigen:** Gebäudefläche DG (Aufenthaltsräume) 0 m² Gebäudefläche Außenmaß 2. OG 500 m² Gebäudefläche Außenmaß 1. OG 500 m² Gebäudefläche Außenmaß EG 500 m² Gebäudefläche KG (Aufenthaltsräume) 0 m² **Gesamtfläche: 1.500 m²** **Geschossflächenzahl: 1,5** **unberücksichtigt bleiben:** - Terrassen und Balkone - Vordächer und Dachüberstände - Zuwegungen und Zufahrten - überdachte Stellplätze - Tiefgaragen - Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen

Die Folge der Altregelung ist, dass quadratische Gebäude in vielen Bereichen des Ortes entstanden sind. Diese entsprechen nicht dem dörflichen Stil von Grömitz. Dadurch, dass im Plangebiet:

- geringe Grund- und Geschossflächenzahlen gelten,
- die Firsthöhe zukünftig eingegrenzt wird und
- gleichschenklige, symmetrische Sattel- und Walmdächer

festgesetzt werden, können so zukünftig nur bis zu zweigeschossige Gebäude entstehen mit einem – dann – ausgebauten Dachgeschoss. Somit wird gewährleistet, dass ortstypische Gebäude entstehen, die in ihrer Baumasse optimal ausgenutzt werden, was dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dient.

- *Festsetzung von Firsthöhen und deren Bezugspunkt.* → Für das Plangebiet gelten bisher Dachneigungen. Darüber hinaus ist es Ziel der Gemeinde zusätzlich

die Firsthöhen nördlich der Bundesstraße B 501 auf 10,5 m zu beschränken, um ein weiteres Höhenwachstum einzugrenzen. Der Bezugspunkt wird die „Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße“. Da das Gelände uneben ist, wird geregelt, dass der Bezugspunkt ist:

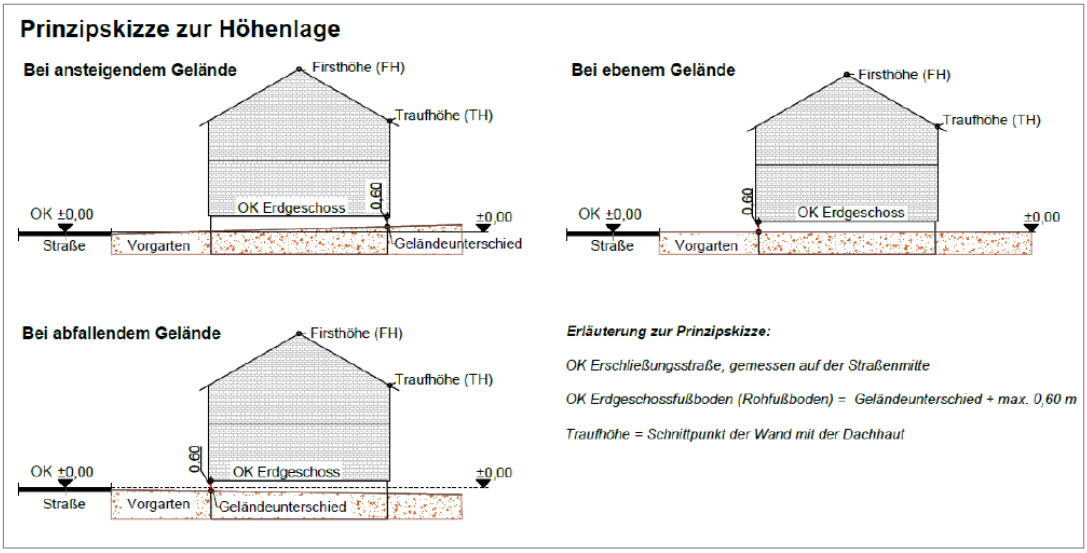
a) bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße,

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 6: Prinzipskizze zur Höhenlage



Zudem sind künstliche Geländeveränderungen 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.

- *Festsetzung einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl in den MI-Gebieten bis 0,6, wenn diese Nutzung keinem reiner Wohnnutzung dienen.* → Nutzt ein Gewerbebetrieb eine Freifläche für Ausstellungs- oder Lagerflächen, dann zählt diese Fläche mit in die Grundflächenzahl. Solche Außenflächen

benötigt ein Großteil der gewerblichen Betriebe; bzw. hat diese auch. Bisher ist diese Situation im Bebauungsplan nicht beachtet worden. Hier erfolgt lediglich eine Rechtsanpassung.

- *Abstandsflächen von Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbaulichen Einrichtungen zu Straßen* → Der Bau von Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbaulichen Einrichtungen in unmittelbarer 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, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen, die als Bestandteil der Grundflächenzahl gelten, da sie wenig Einfluss auf die Baufluchten und die Ortsgestaltung haben. Auch Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher ebenfalls nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.
- *Aufnahme von gestalterischen Festsetzungen*. →
  - Bisher setzt der Bebauungsplan eine Dachneigung fest. Dadurch sind Pultdächer möglich, die nicht ortsbildprägend sind. Gewollt sind Dächer der Hauptgebäude mit symmetrischen, gleichschenkligen Sattel- und Walmdächern. Entsprechend erfolgt die Festsetzung.
  - Je Grundstück ist zukünftig nur eine Zufahrt von maximal 6 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig, um die Verkehrssicherheit der Fußgänger und Radfahrer besser zu schützen.
  - Die Landesbauordnung ermöglicht es, die Mindestanzahl von Stellplätzen festzusetzen. Damit die Stellplätze tatsächlich auf den Grundstücken untergebracht werden, und nicht auf den Straßen, erfolgt die Festsetzung, dass je Wohnung und je Ferienwohnung ein Stellplatz nachzuweisen ist.

    Es wird aufgenommen, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grün-gärtnerisch 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.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49, 2. und 4. Änderung treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.2 Erschließung

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 49, 2. und 4. Änderung erfolgt keine Änderung der Erschließung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49, 2. und 4. Änderung treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Planung beinhaltet keine Änderungen in den grünordnerischen Festsetzungen.

2.3.2 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. 49 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 für die Gebäude. Stattdessen begrenzt sie zukünftig die mögliche Firsthöhe im Gebiet.

Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht, da die bereits vorhandene Versiegelungen für gewerbliche Nutzungen im Außenbereich 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.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die 5. Änderung führt zu keiner wesentlichen Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 49 mit seiner 2. und 4. Änderung gelten daher unverändert fort.

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:

Durch die Planung erfolgt keine Veränderung der bereits zulässigen Nutzung.

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:

Immissionsrelevante Rahmenbedingungen haben sich in der Umgebung nicht geändert. Daher gelten die Aussagen der Begründung zum Nr. 49, 2. und 4. Änderung unverändert fort.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Durch die Planung erfolgt keine Veränderung der bereits zulässigen Art und Maßes der baulichen Nutzung. Es wird daher auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 49 und seinen zwei Änderungen verwiesen.

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 wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „*Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln*“.

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.

In der Kleinen Weide 25 gab es eine alte Tankstelle. Der Kreis Ostholstein verwies in seiner Stellungnahme vom 01.12.2021 auf folgende Situation:

> *„Auf Grund der Vornutzung und des dadurch begründeten Altlastenverdachtes wird das Grundstück seit 2011 im Altlastenkataster des Kreises Ostholstein geführt. Der Eigentümer wurde darüber informiert. Um den Konflikt zwischen der*

geplanten zulässigen Nutzung mit den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Punkt 1 BauGB (allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und dem begründeten Altlastenverdacht zu lösen, sollte diesen Hinweisen nachgegangen werden. (s. Altlastenerlass vom 11.06.2015 Punkt 2.1.2.)

Dazu ist für die Grundstücke eine orientierende Untersuchung und ggf. anschließend eine Detailuntersuchung (Gefährdungsabschätzung) durchzuführen. (Bundesbodenschutzverordnung § 3 Abs. 3 und 4, sowie Anhang 1 Nr. 1.1 und 1.2).

Mit diesen Arbeiten sollten Sachverständige nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz beauftragt werden. Das Untersuchungskonzept ist optimalerweise mit der Bodenschutzbehörde des Kreises abzustimmen.

Der Altstandort ist im Plan darzustellen, um ihn bei späteren Planungen rechtzeitig zu berücksichtigen.“

Gemäß dem Bauschein 0-3-136 vom 25.03.1975 waren Auflagen bei der Stilllegung bzw. dem Abbruch der Tankstelleneinrichtung auf dem Gelände der Kleine Weide 25 erteilt worden, wie zum Beispiel das Einschlämmen des Erdtanks mit Füllstoffen. Bei den späteren Bauanträgen wurden keine weiteren Auflagen erteilt. Daher wird seitens der Gemeinde davon ausgegangen, dass das Grundstück als saniert gilt.

Mit Schreiben vom 03.03.2022 verwies der Kreis Ostholstein ergänzend darauf hin, dass durch die Verfüllung der Tanks bei der Stilllegung lediglich eine vorläufige Sicherung der Tanks erfolgte und keine Sanierung. Die Bewertung des Standortes nach dem Landesbodenschutzgesetz hat ergeben, dass der Standort als altlastenverdächtige Fläche eingestuft und deswegen im Boden- und Altlastenkataster geführt wird. Dabei geht es nicht nur um das Vorhandensein der Tanks im Boden, sondern insbesondere auch um Bodenverunreinigungen durch Betankungsschäden oder Undichtigkeiten. Darüber hinaus ist in den Akten ein Kraftstoffverlust von bis zu 20.000 Liter dokumentiert.

Folglich ist in der folgenden Projektplanung nachzuweisen, dass die Altlasten nach den allgemein anerkannten Regeln versiegelt oder beseitigt werden.

Hinweis: Da es sich hier um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, der nur textliche Änderungen des Bebauungsplanes zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung beinhaltet, ist der „Teil A: Planzeichnung“ nicht Inhalt der Planung. Daher wird auf diese Situation nur in der Begründung verweisen und nicht in der Planzeichnung.

Ergeben sich neue Erkenntnisse in folgenden Projektplanungen, sind diese dann in den Bauanträgen abzuarbeiten.

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- und Schifffahrt

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

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

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

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

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 nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst 60.620 m² (6,06 ha).

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet keine Erhöhung von Wohnungszahlen vor.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 5. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 49, 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, 05.09.2022

(gez. Mark Burmeister)
Bürgermeister

Die 5. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 49 trat am 08.09.2022 in Kraft.