

Stand: 28. Februar 2019

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

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUR 2. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG**

### **DES BEBAUUNGSPLANES NR. 50**

### **DER GEMEINDE GRÖMITZ**

für ein Gebiet in Grömitz westlich der Bundesstraße 501 und südöstlich der Beckerkoppel - nördlicher Bereich der Oldenburger Straße -



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
Tel.: 04521 / 83 03 991  
Fax.: 04521 / 83 03 993  
Mail: [stadt@planung-kompakt.de](mailto:stadt@planung-kompakt.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Entwurfsbegründung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	9
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	10
<b>2</b>	<b>Begründung der Planung</b> .....	<b>12</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	12
2.2	Erschließung .....	15
2.3	Grünplanung .....	15
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	16
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>16</b>
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>18</b>
5.1	Bodenschutz .....	18
5.2	Altlasten .....	19
5.3	Archäologie .....	19
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>20</b>
7.1	Flächenbilanz .....	20
7.2	Bauliche Nutzung .....	20
<b>8</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>20</b>

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

**Gabriele Teske**

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



# 1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die Sicherung der vorhandenen kleinteiligen Struktur im Plangebiet sowie die Zulassung einer Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen.

Ziel der Planung ist die Sicherung des Plangebietes als Wohngebiet dahingehend, dass dieses auch zukünftig vorrangig als Hauptwohnsitz für Bürger der Gemeinde dient.

Ferienwohnungen dienen der touristischen Nutzung. Die Ansprüche der Nutzer basieren auf Erholung, Freizeit und freier Entfaltung im Urlaub. Die Lebensansprüche in der Zeit unterscheiden sich daher wesentlich von 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.

Zudem führt die Zulässigkeit von dominierenden Ferienwohnungen bzw. von Zweitwohnungen zu Grundstückspreisen, die es einheimischen Bürgern nicht möglich macht, Grundstücke an den Standorten zu erwerben. Weil eben genau die Situation von der Gemeinde nicht gewünscht ist, sollen Zweitwohnungen auch zukünftig planungsrechtlich unzulässig bleiben, so wie es bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 und seiner 1. Änderung Planungsziel war. Im Wohngebäude befindliche untergeordnete Räume für Ferienwohnungen sind in Grömitz hingegen schon immer historisch gewachsen. Daher sollen diese untergeordnet zulässig bleiben.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 50 lässt Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zu. Somit war eine touristische Nutzung durchaus gewünscht. Zu Gewerbebetrieben beinhaltet der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Sie waren somit ausnahmsweise zulässig. Gemeint waren damit Handwerksbetriebe etc.. Zu diesem Zeitpunkt wurden Ferienwohnungen nicht als Gewerbebetriebe gesehen bzw. genehmigt.

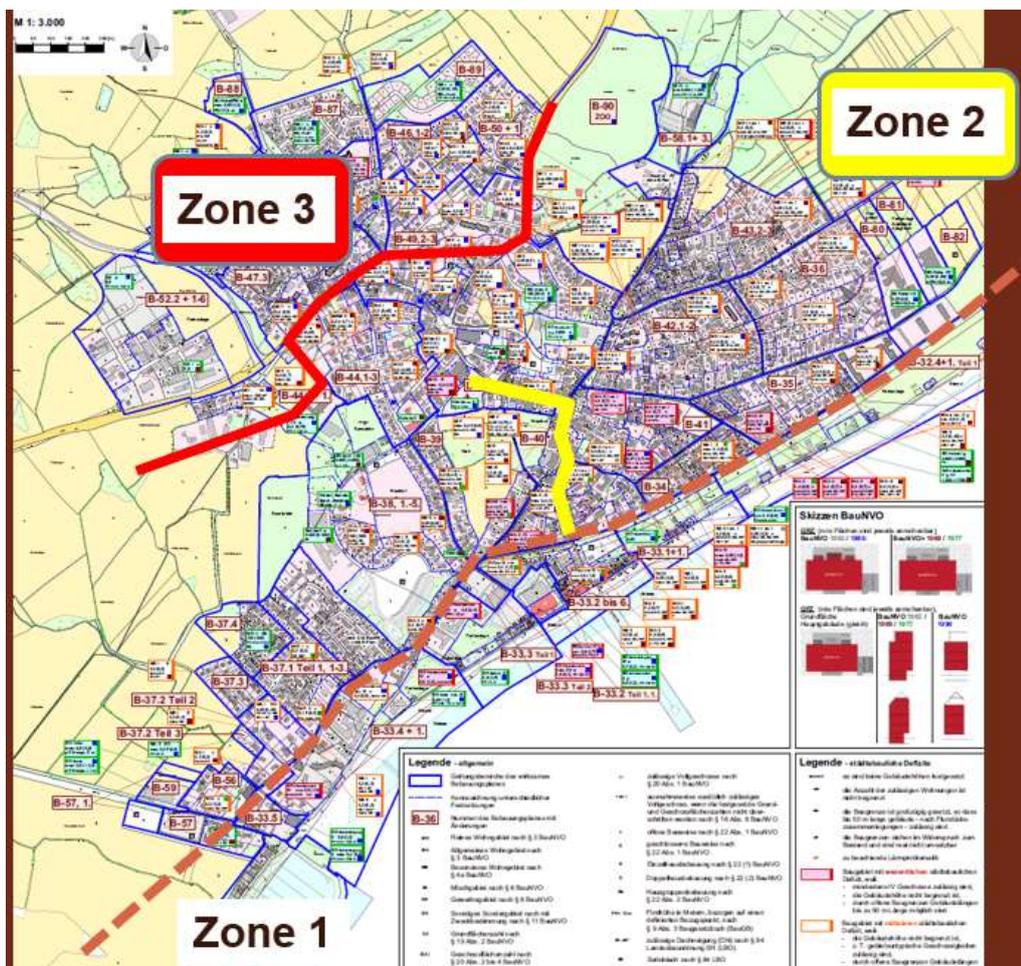
Nach der Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) wurde der § 13a BauNVO neu aufgenommen. Danach erfolgt eine deklaratorische Klarstellung des Begriffes „Ferienwohnungen“ dahingehend, dass diese nun als nicht störende Gewerbebetriebe bzw. als Betriebe des Beherbergungsgewerbes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

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

**Bild 1: Zonierung der Ortslage Grömitz**



1. Der direkt an die Ostsee grenzende Bereich im Vordeichgelände bzw. den daran angrenzenden Bereich (= 1. Zone) dient ausschließlich dem Fremdenverkehr. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Meer. Zulässig sind hier nur Nutzungen, die diesem Ziel dienen; einschließlich höherwertigen 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.

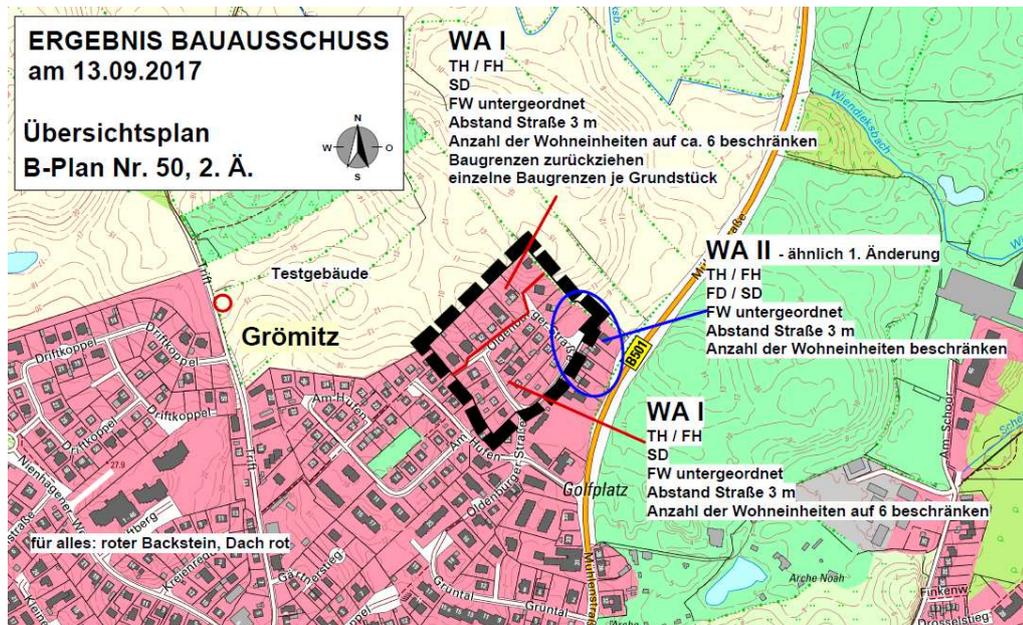
Der Bebauungsplan Nr. 50 ist im Norden und Westen charakterisiert durch große Grundstücke, freizügige Baufenster und starke Geländemodulationen. Es ist eine bauliche Entwicklung festzustellen, zu immer kompakteren Gebäuden mit diversen Keller- und Dachgeschossen, die den Eindruck einer Mehrgeschossigkeit aus Richtung des nördlich angrenzenden Neubaugebietes der Gemeinde erzeugen. Das Nebeneinander von hohen Gebäuden im Süden und eingeschossigen kleinen Einfamilienhäusern im Norden ist in der Form städtebaulich nicht gewollt.

In den Gebäuden sind zudem vorrangig kleine Ferienwohnungen geplant. Sie führen zu einer übermäßigen Belastung des Gebiets durch den Zielverkehr und die fehlenden Parkplätze.

Weiterhin wird festgestellt, dass für den Bereich des Bebauungsplanes im Norden und Westen des Weiteren 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. Zum Schutz der Wohngebiete in der Gemeinde, die den Bürgern dienen, besteht ein städtebaulicher Bedarf dahingehend, die Genehmigung von Ferienwohnungen in den Bereichen einzugrenzen.

Darüber hinaus hat der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt am 13.09.2017 das Gebiet besichtigt. Hier wurden gestalterische Ziele abgestimmt, wie Trauf- und Firsthöhe, Geschossigkeiten, Materialien etc.. Die Ergebnisse sind daher Inhalt der Planung.

**Bild 2:** Protokollauszug vom 13.09.2017



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 „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.

### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt in Grömitz. Es ist vollständig mit Wohnungen und Ferienwohnungen bebaut. Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese gesichert werden soll.

Genau auf dieser Fläche soll der Bestand so gesichert werden, dass die vorhandene Nutzungs- und Gestaltungsstruktur bestehen bleibt. Daher ist die Untersuchung weiterer Alternativen nicht zielführend.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt ist,
- in der unmittelbaren Umgebung Baugebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Ortszentrum ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

### 1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	13.06.2017
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	14.08.2017 – 25.08.2017
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		14.08.2018
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	15.10.2018 – 20.11.2018
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	15.10.2018 – 15.11.2018
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	28.02.2019

### 1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

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

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

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

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

#### a) Begründung des Verfahrens

Die überplante Fläche betrifft nur die Wohngebiete. Sie umfassen ca. 20.310 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet ist mit Wohngebäuden bebaut. Im Norden und Westen grenzen Wohngebiete i. S. § 3 und § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) an. Im Süden befinden sich ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO und im Osten grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an. Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Plangebiet im Ort liegt und es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13a BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

#### b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 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 mitten im Ort und ist von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung sichert lediglich den planungsrechtlichen Bestand im Bereich der WA-1-Gebiete 0,30 vor. Abweichend vom Ursprungsplan wird nur im WA-2-Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen. Diese Zahl entspricht jedoch dem baurechtlich genehmigten Bestand.

Somit bereitet die Planung keine neuen Eingriffe vor.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Durch die Planung kann die zulässige Grundfläche ebenerdiger Gebäudeteile nach § 19 Abs. 2 BauGB nicht weiter erhöht werden, die nach der Landesbauordnung (LBO) als genehmigungspflichtige Anlagen gelten. Die 20.000 m<sup>2</sup> sind zudem nicht überschritten.

Fazit: Es handelt sich somit um ein bebautes Gebiet, welches nur in seinem Bestand gesichert wird. Somit sind alle Anforderungen an ein Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

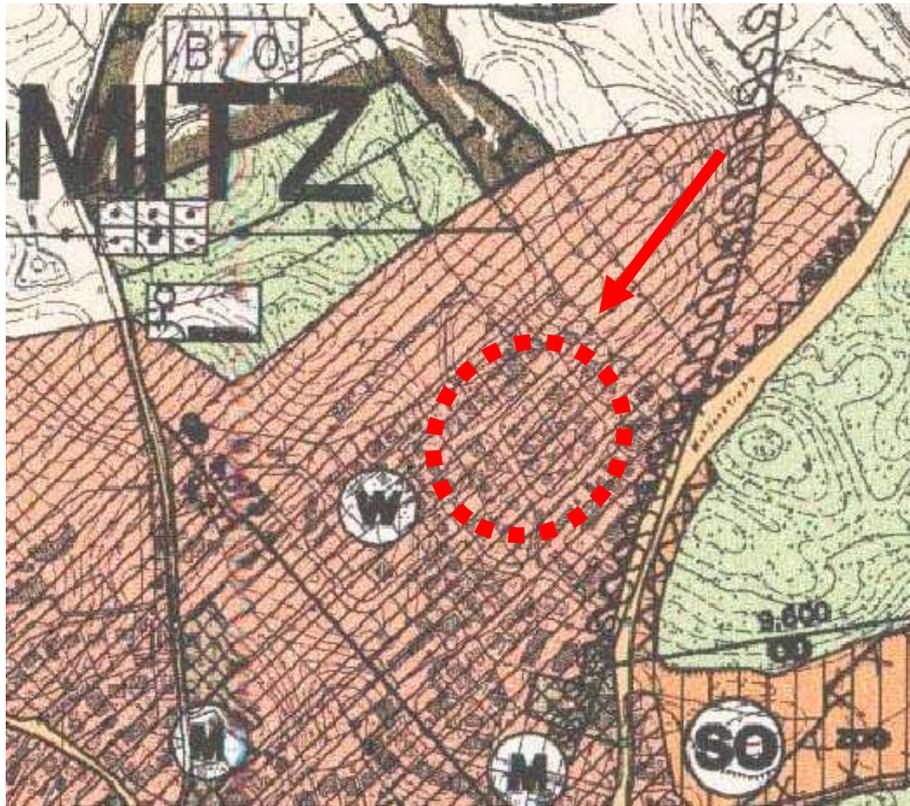
Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege durch die Gemeinde geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt.

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

### **c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet als „*Sonstige Wohnbaufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

Bild 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



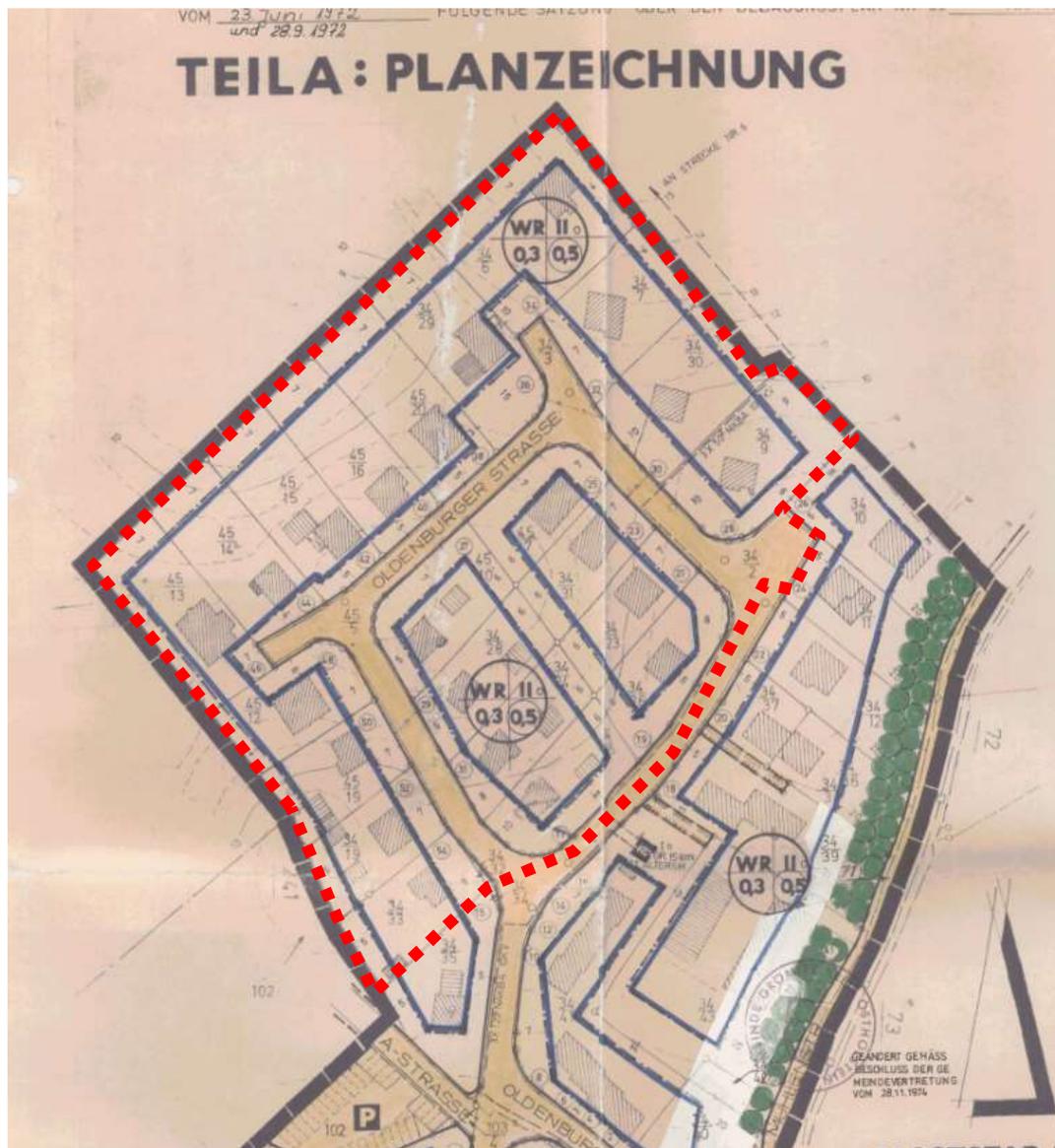
## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 50 seit dem 06.05.1975.

Dieser setzt das Plangebiet als „*Reines Wohngebiet*“ nach § 3 BauNVO fest.

Bild 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 50



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 am nordöstlichen Ortsrand von Grömitz, und zwar zwischen der Mühlenstraße / B 501 im Süden, dem Steinkamp im Westen und der Beckerkoppel im Norden.

An das Plangebiet grenzen ein- und zweigeschossige Reihen-, Einzel- und Doppelhäuser, die der Wohnnutzung dienen. Diese haben die unterschiedlichsten Fassadestrukturen, Dachformen und -farben. Somit ist keine klare, dominante städtebauliche Struktur erkennbar.

**Bild 5:** Eigene Fotos vom 31.03.2016: Gebäude südlich des Plangebietes



### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit einer baulichen Mischstruktur bebaut. Es sind kleine und auch größere kompakte Gebäude vorzufinden. Dabei dominiert die eingeschossige Bauweise.

Dadurch, dass viele Gebäude mit dem typischen Baustil der 60-iger Jahre entstanden, sind viele eingeschossige Klinkergebäude mit einem 45-Grad-Satteldach vorzufinden, aber auch Gebäude mit Flachdach oder Bereiche mit Putz, die erst später nachverdichtet wurden. Einige Bereiche wurden auch sehr eng bebaut. Solche Strukturen sollen jedoch nicht mehr gesichert werden.

Besonders auffällig ist die Geländesteigung im Gebiet. Dadurch erscheinen mehrere Gebäude in einer Zweigeschossigkeit, obwohl sie lediglich im Hang gebaut wurden.

**Bild 6:** Eigene Fotos vom 09.03.2018



### 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.

## 2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

### 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 50 werden folgende Punkte geändert:

#### Planzeichnung:

- *Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO statt eines Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO.* → Planungsziel ist die Nutzung der Fläche als Wohngebiet, in dem Ferienwohnungen untergeordnet zulässig sind. Auch sollen reine, untergeordnete Handwerksbetriebe möglich bleiben. So lässt der neu festgesetzte Gebietstyp mehr Flexibilität in seiner Nutzung zu als ein WR-Gebiet.
- *Beibehaltung der Grundflächenzahl, aber Reduzierung der Geschossigkeit und Geschossflächenzahl.* → Bisher ist für das gesamte Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 zulässig. Nach der für den Bebauungsplan geltenden BauNVO ist in die Geschossflächenzahl auch die Wohnbaufläche aus dem Dachgeschoss mit einzurechnen. Diese Regelung gilt nicht mehr. Nach der heute geltenden Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) kann das gleiche Ziel über eine reduzierte Geschossflächenzahl erreicht werden, in der nur noch Vollgeschosse einzurechnen sind, und über den allgemein zulässigen Dachgeschossausbau als Nichtvollgeschoss.
- *Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen.* → Durch die Ostseenähe sind Entwicklungen erkennbar, dass Dächer immer höher gebaut werden. Dieser Tendenz soll entgegengewirkt werden, in dem First- und Traufhöhen festgesetzt werden.
- *Anpassung der Baugrenzen.* → Die Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass die bestehenden Hauptbaukörper in einer kleinteiligen Form bzw. in einer offenen Bauweise gesichert bleiben.

#### Text:

- *Ausschluss der Betriebe des Beherbergungsgewerbes* → Der Ursprungsplan lässt Beherbergungsbetriebe allgemein zu. Wie dem Punkt 1.1 zu entnehmen ist, soll hier Wohnraum für die Bürger der Gemeinde entstehen. Daher werden Beherbergungsbetriebe zukünftig nicht mehr zugelassen.
- *Ausnahmsweise Zulassung von Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes i. S. § 13a BauNVO* → Im Haus befindliche untergeordnete Räume für Ferienwohnungen sind an dem Standort schon immer natürlich gewachsen. Daher werden diese als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ nach § 13a BauNVO ausnahmsweise zugelassen.

- *Ausschluss von Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe* → Ganze Gebäude in Form von Hotels und ähnlichem, die dann letztendlich möglicherweise auch als reine Ferienwohnungen betrieben werden, sind hier hingegen nicht gewünscht. Sie würden die gewollte Struktur des WA-Gebietes verändern. Daher bleiben Gebäude für Ferienwohnungen und Hotels als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ nach § 13a BauNVO vollkommen ausgeschlossen.
- *Ausschluss von Zweitwohnungen*: Zweitwohnungen führen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Diese sind an den Standorten nicht gewünscht. Zudem führt die Zulässigkeit von dominierenden Ferienwohnungen bzw. von Zweitwohnungen zu Grundstückspreisen, die es einheimischen Bürgern nicht möglich macht, Grundstücke an den Standorten zu erwerben. Weil eben genau die Situation von der Gemeinde nicht gewünscht ist, sollen Zweitwohnungen auch zukünftig planungsrechtlich unzulässig bleiben und werden daher ausgeschlossen.
- *Verzicht auf die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Dreigeschossigkeit*. → Der Ursprungsplan lässt ausnahmsweise eine Dreigeschossigkeit zu, wenn die Grund- und Geschossflächenzahlen nicht erhöht werden. Der Beginn einer dreigeschossigen Entwicklung ist in dem Teil von Grömitz nicht mehr gewollt. Daher wird auf die Übernahme dieser Festsetzung verzichtet.
- *Bauabstand von 3 m zu Verkehrsflächen* → Der Bau von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind im gesamten Plangebiet 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.
- *Erhöhung der Grundflächenzahl für „unselbständige Gebäudeteile“*. → Der § 17 Abs. 1 BauNVO begrenzt die Grundflächenzahl in WA-Gebieten auf 0,3 bzw. 0,4. Zur Grundflächenzahl zählen alle baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB. Dazu gehören alle baulichen Anlagen, bestehend aus Gebäude einschließlich Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Balkonen, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (vgl. § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO); die sogenannten „*unselbständigen Gebäudeteile*“. Die g. „*unselbständigen Gebäudeteile*“ umfassen somit alle Anbauten an ein Hauptgebäude, die den Boden dauerhaft überdecken. Dazu zählen Teile baulicher Anlagen, wie Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone. Um für diese „*dekorierenden Teile der Hauptgebäude*“ eine gewisse Flexibilität zu erzielen, erfolgt die textliche Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen durch die g. unselbständigen Gebäudeteile bis zu 20 % überschritten werden dürfen. Damit liegt die Gesamtgrundflächenzahl für das WA-2-Gebiet über der zulässigen Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO „*kann die Obergrenze des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder*

durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“ Aus städtebaulicher Sicht ist eine optimale Nutzung der noch zur Verfügung stehenden Grundstücke erforderlich, um die dringend notwendigen – finanzierbaren - Wohnungen für die Bürger der Gemeinde bereitstellen zu können. Dabei geht es vor allem um den reinen Wohnraum. Die „*unselbständigen Gebäudeteile*“ erhöhen die Qualität dieser Wohnstruktur und sollen mit angeboten werden können. Da die Fläche bereits vollständig bebaut ist, leitet die Erhöhung der Grundflächenzahl keine Eingriffe in die Umwelt ein. Insgesamt erscheint somit die geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl nur für die „*unselbständigen Gebäudeteile*“ als städtebaulich vertretbar.

- *Festsetzung von Bezugspunkten für die Trauf- und Firsthöhe.* → Es erfolgt eine Begrenzung des Bezugspunktes auf eine Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude, der in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,1 m unter bzw. nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegt. Dadurch soll ein „Eingraben“ eines Geschosses sowie der Bau von gestelzt wirkenden Gebäuden ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung bereits vorhanden ist. Daher ist sie als Bezugspunkt rechtlich zulässig.
- *Zulassung von Terrassen außerhalb der Baugrenze.* → Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Terrassen ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch von den baulichen Hauptanlagen wesentlich geprägt sind, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen durch Terrassen bis maximal 3 m Tiefe überschritten werden dürfen.
- *Festsetzung von Größen von Wohngrundstücken.* → Ziel der Planung ist die Sicherung der kleinteiligen Gebietsstruktur. Werden jedoch Grundstücksteile der angrenzenden Nachbarschaftsgrundstücke zugekauft, so ist der weitere Ausbau kompakter Gebäude möglich. Dem soll entgegengewirkt werden, indem Mindest- und Höchstmaße der Wohngrundstücke definiert werden.
- *Eingrenzung der Wohnungs- und Ferienwohnungszahlen insgesamt.* → Wie bereits dargelegt, soll eine übermäßige Wohnungsnachverdichtung im Plangebiet ausgeschlossen werden, da die Infrastruktur dafür nicht gegeben ist. Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass je angefangene 70 m<sup>2</sup> Geschossfläche je überbaubarer Grundstücksfläche maximal eine Wohnung oder eine Ferienwohnung zulässig ist. Nach § 20 Abs. 3 letzter Satz BauNVO zählen die die Flächen von Dach- und Kellergeschossen nicht in die anrechenbare Geschossfläche und sind daher bei der Berechnung der zulässigen Wohnungen nicht anzurechnen.
- *Neudefinition von gestalterischen Festsetzungen.* → Im Plangebiet sollen zukünftig die ursprünglichen Strukturen des Ortes Grömitz wieder stärker sichtbar werden. Daher erfolgen die Festsetzungen, dass
  - Garagen: Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
  - Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden roten bis rotbrauner Materialien zulässig.

Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

- Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer zulässig. Ausgenommen sind Dächer auf zweigeschossigen Hauptgebäuden.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

## 2.2 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 50 werden folgende Punkte geändert:

### Planzeichnung:

- *Aufnahme einer „öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“*  
→ Es entstand ein Fußweg Richtung Neubaugebiet Beckerkoppel. Dieser Weg wird zukünftig in seinem Bestand gesichert.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

### 2.2.1 Stellplätze

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

### 2.2.2 Parkplätze

Südlich des Plangebietes bzw. in 150 m Entfernung, nordwestlich der Kreuzung B 501/ Grüntal, besteht ein öffentlicher Parkplatz. Hier kann der Besucherverkehr untergebracht werden.

## 2.3 Grünplanung

### 2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 50 beinhaltet keine grünordnerischen Festsetzungen. Seine 2. Änderung ebenfalls nicht.

### 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 g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine zusätzliche Versiegelung, die nicht bereits heute schon baurechtlich zulässig ist.

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 dient bisher als Wohngebiet und ist entsprechend bebaut und intensiv genutzt. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.5).

Boden/Wasser/Klima/Luft: Infolge der Planung kann es zu keinen Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, die nicht bereits jetzt zulässig und genehmigt worden sind. Dadurch erfolgen keine Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten in Grömitz. Die Planung grenzt zukünftig die Gebäudehöhen ein. Damit verhindert sie zukünftige Eingriffe, die sich auf das Landschaftsbild auswirken könnten.

#### **b) Ausgleichsbedarfsermittlung**

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Neue Eingriffe werden nicht vorbereitet. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung ausgleichspflichtig, wenn mehr als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche überplant werden. Da sich der Bebauungsgrad nicht erhöht, besteht kein Ausgleichsbedarf.

### **2.4 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**

Das Plangebiet wird von einem Reinen- in ein Allgemeines Wohngebiet geändert, um die Nutzungsvielfalt an Wohnungstypen zu erhöhen. Damit vermindert sich der Lärmstatus nach der DIN 18005 „Schallschutz für Städtebau“ um 5 dB (A).



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.

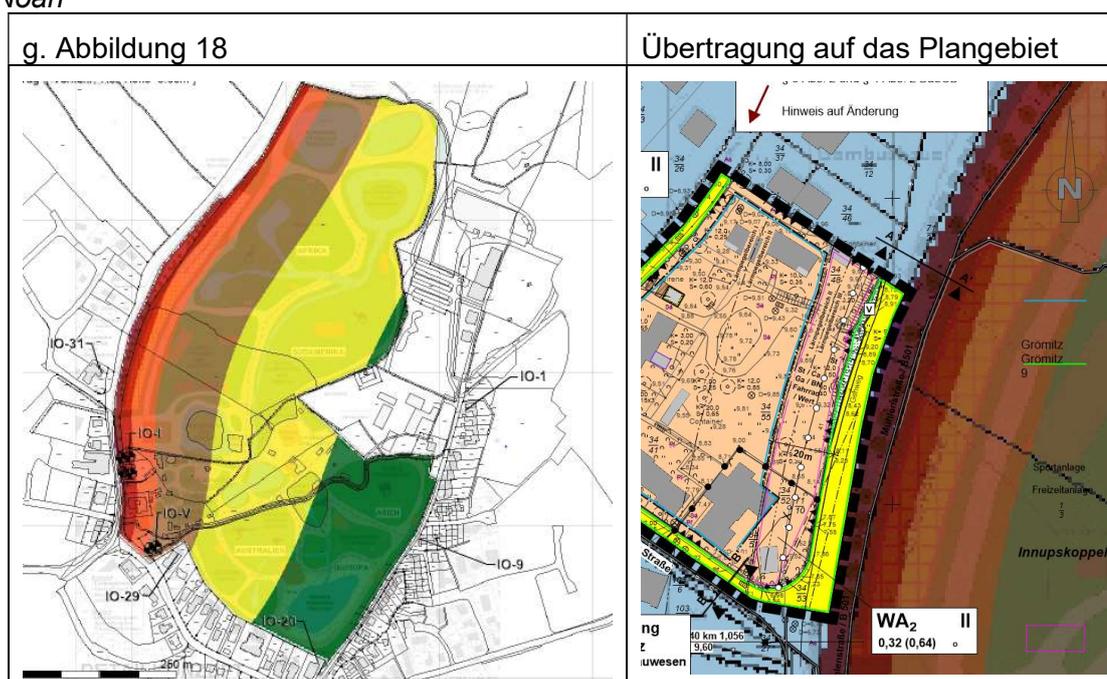
In diesem Fall wurde als Quelle ein vorliegendes Gutachten verwendet, welches bei der Gemeinde jederzeit einsehbar ist.

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

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:

*Bild 7: 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““*



Danach ist das Plangebiet von Lärmimmissionen nicht betroffen, die oberhalb der Werte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für WA-Gebiete liegen.

Gemäß der vorliegenden g. „Geräuschprognose“ kann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie Schleswig-Holstein an den umliegenden Bebauungen prognostiziert werden und weist damit die schalltechnische Verträglichkeit

des Vorhabens mit der vorhandenen Umgebungsnutzung nach. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist bei konkreten Genehmigungsverfahren und bei großen Abweichungen der im genannten Gutachten gewählten Emissionsansätze nachzuweisen.

Bei Bauvorhaben im Plangebiet sind, sofern es sich um Gebäude mit einer schutzbedürftigen Nutzung nach DIN 4109 handelt, die Mindestanforderungen des baulichen Schallschutzes der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten.

## 4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits voll bebaut und erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründung zum geltenden Bebauungsplan Nr. 50 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.

## 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.

Anhaltspunkte für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

## 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.

## 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 setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
WA-Gebiet	20.310 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	3.220 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>23.530 m<sup>2</sup> (2,4 ha)</b>

### 7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind durch die Planung keine zusätzlichen Wohnungen bzw. Ferienwohnungen möglich, die nicht bereits jetzt gebaut werden könnten.

## 8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Planungskosten.

## 9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 2. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 50, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.02.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 1. Juli 2019

(gez. Mark Burmeister)  
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 50, 2. Änderung, ist am 18.07.2019 in Kraft getreten.

