

BEGRÜNDUNG

ZUR

6. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 52.2

DER GEMEINDE GRÖMITZ

FÜR

**DAS GEWERBEGEBIET B501 – KÖRNICKERFELD, ZWISCHEN DER
NEUSTÄDTER STRASSE UND KÖRNICKERFELD**

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	2
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
1.3	Überschlägige Überprüfung der Umweltauswirkungen	3
2	Bestandsaufnahme	6
3	Begründung des Bebauungsplanes	6
3.1	Bebauung	6
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.2	Erschließung	7
4	Ver- und Entsorgung	8
5	Hinweise	8
5.1	Bodenschutz	8
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8
7	Kosten	9
8	Beschluss der Begründung	9

BEGRÜNDUNG

zur **6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.2** der Gemeinde Grömitz für das Gewerbegebiet B 501 - Körnickerfeld -, zwischen Neustädter Straße und Körnickerfeld.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar.

Der für das Plangebiet geltende Bebauungsplan Nr. 52.2 der Gemeinde Grömitz wurde 1985 genehmigt, zusätzlich die 1. Änderung, welche 1991 genehmigt wurde.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.2 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Auf Ziffer 1.3

dieser Begründung wird verwiesen.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt der Gemeinde Grömitz beschloss am 20.12.2010 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 52.2.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Der Landesentwicklungsplan 2010 Schleswig-Holstein beschreibt unter Ziffer 2.8 (11) als Ziel der Bauleitplanung, insbesondere bei gewerblichen Bauflächen, dass Festsetzungen zu treffen sind, die eine den landesplanerischen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen ausschließen. Eines der angesprochenen landesplanerischen Ziele ist es, Lebensmittelmärkte im Rahmen der Bauleitplanung nur in Anbindung an bestehende oder geplante Nahversorgungszentren in integrierter Lage anzusiedeln. Das Planungsziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.2 der Gemeinde Grömitz folgt den Maßgaben des Landesentwicklungsplanes.

Ziel der Planung ist die Beschränkung der Einzelhandelsflächen im Gewerbegebiet. Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung des Bebauungsplanes ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichende Flächen zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll jedoch nur als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direktvermarktung). Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand ohne unmittelbaren Bezug zu Wohngebieten soll der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen werden.

1.3 Überschlägige Überprüfung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB ist eine überschlägige Prüfung notwendig, um festzustellen, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Nach dem Ursprungsplan von 1985 ist eine Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO) von rd. 26.640 m² zulässig.

Überprüfung auf Grundlage der Anlage 2 zum BauGB

1. Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Die Gemeinde Grömitz erwartet diesbezüglich keine Auswirkungen der Pla-

nung, da im Rahmen der 6. Bebauungsplanänderung lediglich Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden, dies betrifft Nutzungen die auf Grundlage des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1985 zulässig sind. Auf das UVPG wird verwiesen:

§ 3b UVP-Pflicht aufgrund Art, Größe und Leistung der Vorhaben

(3) Wird der maßgebende Größen- oder Leistungswert durch die Änderung oder Erweiterung eines bestehenden bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens erstmals erreicht oder überschritten, ist für die Änderung oder Erweiterung eine Umweltverträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen des bestehenden, bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens durchzuführen. Bestehende Vorhaben sind auch kumulierende Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 Satz 1. Der in den jeweiligen Anwendungsbereich der Richtlinien 85/337/EWG und 97/11/EG fallende, aber vor Ablauf der jeweiligen Umsetzungsfristen erreichte Bestand bleibt hinsichtlich des Erreichens oder Überschreitens der Größen- oder Leistungswerte unberücksichtigt. ...

2. Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Es ergeben sich keine Auswirkungen, da lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert wird.

3. Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;

Es ergeben sich keine Auswirkungen, da lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert wird.

4. Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Es ergeben sich keine Auswirkungen, da lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert wird. Probleme sind aufgrund der Planänderung nach dem gegenwärtigen Planungsstand nicht zu erwarten.

5. Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Da es sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt, hat die Planung keine Auswirkungen.

6. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

insbesondere in Bezug auf

- die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen, den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen; die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen, die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Es ergeben sich keine Auswirkungen, da lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert wird.

folgende Gebiete:

- im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst, Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst, Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes, gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes, Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes, Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes, in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Da es sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt, hat die Planung keine Auswirkungen. Das Plangebiet liegt nicht in einem der aufgeführten Gebiete.

2 Bestandsaufnahme

Das Gewerbegebiet Körnickerfeld befindet sich am westlichen Ortseingang des Ortes Grömitz, nördlich der Neustädter Straße (B 501). Das Plangebiet ist vollständig bebaut und durch verschiedene Gewerbebetriebe geprägt. Nördlich an das Plangebiet schließt die Erweiterung des Gewerbegebietes an, welche sich bis an die K46 ausdehnt. Westlich des Plangebietes gliedern sich Ackerflächen und östlich des Plangebietes im Ursprungsplan festgesetzte Grünflächen mit einem Regenrückhaltebecken.

3 Begründung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

GE-Gebiet	44.409 m ²
Verkehrsfläche	3.904 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	48.313 m² 4,8 ha

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung erfolgt mit der 6. Änderung eine Festsetzung für Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben. Hierbei werden analog zur nördlichen Erweiterung folgende Festsetzungen getroffen:

„Gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche bis zu 200 m² zulässig, wenn sie:

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,*
- mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten handeln,*
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und*
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.“*

Dadurch wird es den dort befindlichen Betrieben ermöglicht, Waren die die o.g. Vo-

raussetzungen erfüllen vor Ort zu verkaufen.

Eine erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel wird für Gewerbebetriebe, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, festgesetzt. Anhand der bestehenden Gewerbestruktur wird die Ausnahmeregelung auf folgende Gewerbebetriebe beschränkt: das Kfz-Handwerk, der Holzver- oder holzbearbeitende Bereich einschließlich Camping-, Boots und Yachtzubehör oder Bau- und Gartenbedarf.

Die ansässige Schinkenräucherei erfüllt dabei nicht alle Voraussetzungen die eine Zulässigkeit begründen würden, da es sich bei dem vor Ort verkauften Schinken um eine Ware des täglichen Bedarfs handelt. Um diesen Betrieb dennoch abzusichern wird eine Festsetzung nach § 1 (10) BauNVO getroffen, da die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt. Diese Festsetzung zielt darauf ab in einem bereits bebauten Gebiet bestimmte vorhandene bauliche Anlagen abzusichern, obwohl sie nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig wären.

Desweiteren wurde eine Festsetzung nach § 1 (9) BauNVO getroffen, die Beherbergungsbetriebe im Plangebiet ausschließt. Die Festsetzung dient der Rechtsklarheit. Angesichts der aktuellen Diskussion zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen/ Beherbergungsbetrieben in Baugebieten in der Gemeinde Grömitz erscheint es sinnvoll, auch im Gewerbegebiet eine eindeutige planungsrechtliche Situation zu erhalten. Angesichts der vorhandenen Nutzungsarten im Gebiet wären Beherbergungsbetriebe im Gewerbegebiet (teilweise) zulässig. Unzulässige immissionsrechtliche Konflikte wären hier wohl nicht zu erwarten. Beherbergungsbetriebe sollen im Gewerbegebiet nicht zugelassen werden, weil diese der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben sollen. Für touristische Angebote sind andere Gebiete in der Gemeinde deutlich besser geeignet.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan und seinen Änderungen.

3.2 Erschließung

Bezogen auf die Erschließung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan und seinen Änderungen.

4 Ver- und Entsorgung

Bezogen auf die Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan und seinen Änderungen.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

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“.

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.

6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

7 Kosten

Es entstehen der Gemeinde Kosten aufgrund der Planung.

8 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz am 13.12.2012 gebilligt.

Grömitz, den 19.06.2013

Siegel

(Burmeister)

- Bürgermeister -

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.2 ist am 19.06.2013 in Kraft getreten.