

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 53.4

DER GEMEINDE GRÖMITZ

FÜR DEN ÜBERWIEGENDEN TEIL DES ORTES BRENKENHAGEN

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 (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- 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	3
1.1	Planungserfordernis/ Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	5
2	Bestandsaufnahme	6
3	Planung	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
3.4	Sonstige Festsetzungen	9
4	Schallschutz	10
4.1	Straßenverkehrslärm	10
4.2	Landwirtschaftliche Emissionen	10
5	Ver- und Entsorgung	11
5.1	Stromversorgung	11
5.2	Wasserver-/ und –entsorgung	11
5.3	Müllentsorgung	11
5.4	Löschwasserversorgung	12
5.5	Gasversorgung	12
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	13
6.1	Einleitung	13
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	13
6.3	Zusätzliche Angaben	16
7	Hinweise	17
7.1	Denkmalschutz	17
7.2	Gewässerschutz	17
7.3	Bodenschutz	17
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
9	Kosten	18
10	Beschluss der Begründung	18

B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan Nr. 53.4** der Gemeinde Grömitz für den überwiegenden Teil des Ortes Brenkenhagen.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Planungserfordernis/ Planungsziele

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 stellt das Gemeindegebiet nördlich der Bundesstraße 501 als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung im ländlichen Raum dar. Nach dem Landesentwicklungsplan ist die Wohnungsbauentwicklung vorrangig auf Schwerpunkte auszurichten. Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Gemeinden auf den Siedlungsachsen.

Dem Ort Brenkenhagen werden keine überörtlichen Funktionen zugeordnet und er liegt auf keiner Siedlungsachse. Daher bildet er keinen Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung. Eine Wohnbauentwicklung darf in Brenkenhagen folglich nur für den örtlichen Bedarf stattfinden. In ländlichen Räumen ist der örtliche Bedarf mit 10 % der Ende des Jahres 2009 bestehenden Wohnungen definiert. Diese Anzahl an neuen Wohnungen darf bis zum Jahre 2025 neu errichtet werden.

In Brenkenhagen sind 371 Hauptwohnsitze und 78 Nebenwohnsitze gemeldet. Eine Wohneinheit (WE) wird durchschnittlich aus 2,4 Personen gebildet. Für die 371 Wohnsitze in Brenkenhagen ergibt sich somit eine Zahl von 155 WE. Nach dem Landesentwicklungsplan dürfen im gesamten Ort Brenkenhagen folglich bis zum Jahr 2025 etwa 16 Wohneinheiten neu entstehen. Die Baurechte die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 53.2 bestehen (11 Einzelhäuser bzw. 22 Doppelhäuser), werden mit dem Bebauungsplan Nr. 53.4 als Grünfläche überplant und entfallen somit. Dadurch können mit der vorliegenden Planung, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ca. 29 Wohneinheiten neu entstehen. Diese teilen sich auf in ca. 13 Baulücken, fünf Baugrundstücke im Bereich Birkenhöhe und 11 Baugrundstücke nördlich der Straße Birkenhöhe.

Für letztere 11 Baugrundstücke besteht bereits der Bebauungsplan Nr. 53.5 aus dem Jahr 2011. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde bereits auf eine Überschreitung des Entwicklungsbedarfes für Wohnraumflächen hingewiesen. Es wurde wie folgt abgewogen:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Landesentwicklungsplan ist der Gemeinde bekannt. Die Gemeinde Grömitz ist gemäß Landesraumordnungsplan als

ländlicher Zentralort eingestuft. Die Dorfschaft Brenkenhagen liegt im Nahbereich von Grömitz. Die Entfernung bis zum Rand des dargestellten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Zentralortes beträgt nur 1,5 km. Dadurch kann die Ortschaft als unmittelbar mit dem Zentralort funktionell verflochten angesehen werden. Weiterhin ist die Dorfschaft Brenkenhagen im Planungsraum II des Regionalplanes, begründet durch die Küstennähe zur Lübecker Bucht, als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dargestellt. Flächenplanungen können deshalb nicht auf die Dorfschaften reduziert werden, sondern sind in Kooperation mit Flächenplanungen und baulichen Entwicklungen des Zentralortes zu betrachten. Es erfolgt mit der vorliegenden Planung keine Ausdehnung von Bauflächen über die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen hinaus. [...] Es werden in beiden Bebauungsplänen deshalb Flächen im Sinne einer Innenentwicklung überplant. Wenn nunmehr Baurechte durch die Bebauungspläne Nr. 53.4 und 53.5 in einem Teilgebiet der Ortslage Brenkenhagen festgesetzt werden, ist es nicht Ziel der Gemeinde, alle Baulücken sofort zeitnah zu bebauen. Deren Bebauung ist vielmehr auch von konkreten Bauabsichten der Grundstückseigentümer anhängig. Planungsanlass für den vorliegenden B-Plan 53.5 war im Interesse einer geordneten städtebaulichen Nutzung dadurch gegeben, dass die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück „Grömitzer Straße“ 35 abgängig ist. [...] Auch in Kenntnis der zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes Nr.53.5 beabsichtigten Planung zum B-Plan 53.4 mit der Darstellung zusätzlicher Baugrundstücke bleibt das Planungsziel im Bereich des Grundstücks „Grömitzer Straße“ städtebaulich begründbar und schließt auch den Bau von alternativen Wohnformen, z.B. alten- und behindertengerechten und anderen Wohnformen, nicht aus. Die geplante städtebauliche Entwicklung der Planung liegt deshalb im gemeindlichen Interesse.“

Vor dem Hintergrund der bestehenden Baurechte nördlich der Birkenhöhe, sowie die Nähe zum ländlichen Zentralort Grömitz und dem Ziel die bauliche Entwicklung innerhalb der Dorfschaft Brenkenhagen zu steuern – hält die Gemeinde Grömitz die Überschreitung des Entwicklungsrahmens durchaus für vertretbar.

Alternativ würde nur die Möglichkeit bestehen, die Baulücken und die fünf Baugrundstücke im Bereich Birkenhöhe aus dem Geltungsbereich auszuschließen, doch dies hätte zur Folge, dass an dieser Stelle Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB entstehen könnte/würde. Dies wäre kaum steuerbar und könnte zu einer wesentlich höheren Verdichtung führen.

Durch im Bebauungsplan festgesetzte Mindestgrundstücksgrößen wird zudem eine übermäßige bauliche Verdichtung – die heute möglich ist - verhindert

Bei der Entwicklung von neuen Baugrundstücken hat die Innenentwicklung Vorrang. Baulücken sind vorrangig zu schließen. Ebenfalls müssen durch Umbaumaßnahmen geschaffene Wohnungen bei der Berechnung berücksichtigt werden. Das Maß neuer Flächenausweisungen für Wohnbebauung hängt demzufolge maßgeblich von den vorhandenen Bebauungs- und Umbaumöglichkeiten im Innenbereich ab.

Brenkenhagen ist eine Ortschaft mit einer teilweise sehr aufgelockerten Bebauung. Um eine übermäßige bauliche Verdichtung zukünftig zu verhindern und die vorhandene dörfliche Struktur zu sichern, sollen die überbaubaren Flächen festgesetzt werden. Dabei werden Bereiche, für die nach § 34 BauGB bereits Baurechte bestehen, künftig von einer Bebauung freigehalten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 53.4 sollen primär die planerischen Voraussetzungen für die Sicherung der dörflichen Struktur erfolgen mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten.

Der Gemeinde ist bekannt, dass bei Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 53.4 der Bebauungsplan Nr. 53.2 wieder auflebt und seine Festsetzungen wieder unbeeinträchtigt gelten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53.4 ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53.2, da eine spätere Norm eine frühere Norm verdrängt. Der Verdrängungsfaktor erlischt bei Nichtigkeit der späteren Norm.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 stellt das Gemeindegebiet nördlich der Bundesstraße 501 als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung im ländlichen Raum dar.

Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt der südliche Teil der Ortschaft Brenkenhagen innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Gemäß dem Landschaftsprogramm (1998) Karte 2 befindet sich die Ortschaft Brenkenhagen innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Nach Karte 1 des Landschaftsprogramms befindet sich nördlich von Brenkenhagen ein Wasserschongebiet. Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – von 2003 stellt den Bereich Brenkenhagens nördlich der Kreisstraße als Wasserschongebiet dar. Zudem ist dieser Bereich in der Karte als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Verbundsystems gekennzeichnet. In der Karte II des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum II von 2003 ist der Bereich am nördlichen Rand der Ortschaft Brenkenhagen als Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 18 LNatschG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, gekennzeichnet. Der südliche Bereich der Ortschaft Brenkenhagen ist als Gebiet mit besonderer Erholungseignung gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches als gemischte Baufläche dar. Ein Bereich an der Kreisstraße ist als Grünfläche dargestellt. Der Landschaftsplan der Gemeinde Grömitz stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Bauflächen dar.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt der Gemeinde Grömitz beschloss am 11.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53.4.

Die vorliegende Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. Sie dient der Verhinderung einer übermäßigen Verdichtung der Bebauung. Gleichzeitig sollen durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen ausreichende Flächen zur zukünftigen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum entsprechend dem örtlichen Bedarf gesichert werden. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt etwa 16.970 m². Somit ist die Bedingung zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens ohne Vorprüfung des Einzelfalls erfüllt. Ebenfalls gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2 Bestandsaufnahme

Brenkenhagen befindet sich im südöstlichen Bereich des Kreises Ostholstein etwa drei Kilometer nordwestlich des Ortes Grömitz und der Ostsee. Der Ort hat eine dörfliche Struktur. Abgesehen von wenigen Reihenhäusern, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, ist in dem Ort eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise vorhanden. In dem Ort sind einige das Ortsbild prägenden landwirtschaftliche Gebäude vorhanden, die teilweise zu Wohnzwecken umgenutzt sind. Drei landwirtschaftliche Betriebe wirtschaften in dem Ortsteil Brenkenhagen. Zwei Fachhallenhäuser mit Reeteindeckung in der Ortschaft stehen unter Denkmalschutz.

Brenkenhagen liegt an der Kreisstraße 46. Von dieser ist über die Kreisstraße 59 und die Bundesstraße 501 die Autobahn A1 zu erreichen.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

Dorfgebiet	97.560 m ²
Grünflächen	22.170 m ²
Wasserflächen	180 m ²
Straßenverkehrsflächen	15.490 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.060 m ²
Verkehrsgrün	320 m ²
Flächen für Gemeinbedarf	1.010 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	5.640 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	144.430 m² 14 ha

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überwiegend als Dorfgebiet festgesetzt. Der umfassende Nutzungskatalog des § 5 Abs. 2 BauNVO dient dazu, die wirtschaftlich einseitige Struktur ländlicher Gemeinden zu verbessern indem Entwicklungsspielräume eingeräumt werden. Zudem sichert die Festlegung des Dorfgebietes die Zulässigkeit und Entwicklungsmöglichkeiten der in der Ortschaft vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe. Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO als in Dorfgebieten zulässig aufgeführten Tankstellen werden in dem Plangebiet ausgeschlossen. Sie entsprechen nicht dem bestehenden ländlichen Ortsbild und würden die vorhandene dörfliche Struktur beeinträchtigen. Ebenfalls werden die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen. Auch sie können die vorhandene dörfliche Struktur negativ beeinflussen.

Der Bau von Garagen, Carports, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu optischen Einengungen des Straßenraumes. Um diese Einengung des Straßenraumes zu unterbinden, erfolgt die Aufnahme der Festsetzung, dass diese Anlagen im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig sind.

Eine Fläche von 9.350 m², die im Bebauungsplan Nr. 53.2 als Dorfgebiet festgesetzt ist, wird als Grünfläche festgesetzt. Sie ist bisher nicht bebaut. Die Fläche befindet sich überwiegend auf einem Nordhang. Eine Bebauung ist aufgrund ökologischer und ökonomischer Gründe nicht sinnvoll.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Sicherung der dörflichen Struktur. Daher orientiert sich die festgesetzte Grundflächenzahl am bestehenden Maß der baulichen Nutzung. Die Grundflächenzahl variiert dabei in verschiedenen Bauabschnitten, nimmt so Rücksicht auf die jeweilig vorhandene Baustruktur und sichert diese planungsrechtlich ab. Bei Baulücken, die zukünftig für eine Bebauung zur Verfügung stehen sollen, orientiert sich die festgesetzte Grundflächenzahl an den benachbarten Grundflächen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl für sechs neue, zusammenhängende Baugrundstücke an der Straße Birkenhöhe orientiert sich ebenfalls an den Grundflächen benachbarter Grundstücke. Dadurch bleibt die dörfliche Struktur zukünftig erhalten. Mögliche Abweichungen zwischen der festgesetzten Grundflächenzahl und den Bebauungsmöglichkeiten der Baugrenzen sind beabsichtigt und resultieren aus den vorhandenen unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Grundflächen.

Die 11 neu entstehenden Baugrundstücke (A) südlich des Feuerwehrhauses und nördlich der Straße Birkenhöhe werden mit einer Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Dies begründet sich in den kleineren Grundstückszuschnitten und geht auch mit der Zielsetzung eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden einher. Gleichzeitig wird eine Firsthöhe von 8 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches auf ein Vollgeschoss begrenzt und entspricht somit dem vorhandenen Bestand. An der Grömitzer Straße, sowie an der Straße Schmiedeberg befindet sich jeweils ein zweigeschossiges Gebäude. Da sie das Ortsbild prägen, werden für diese Gebäude und den Bereich am Schmiedeberg zwei zulässige Geschosse festgesetzt.

Um die natürliche Geländebewegung zu berücksichtigen, wird festgesetzt, dass in Hanglage ein weiteres Vollgeschoss als Untergeschoss zulässig ist. Für die Gemeinbedarfsflächen erfolgt keine Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung, da sie aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben nicht notwendig ist. Um eine dem Gelände angepasste Bebauung zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung, dass die Höhen der baulichen Anlagen bei steigendem oder fallendem Gelände entsprechend anzupassen sind.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Gebiet mit einer Baustruktur in offener Bauweise. Zum Erhalt dieser Struktur wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind, entsprechend dem Bestand, Einzel- und Doppelhäuser. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der vorhandenen Baustruktur. Im Verlauf der Kreisstraße 46 orientieren sich die Baugrenzen an einem Anbauverbotsstreifen gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) von 15 m Breite zum Fahrbahnrand.

3.4 Sonstige Festsetzungen

Um die dörfliche Struktur des Ortes Brenkenhagen zu sichern und eine unangemessene Verdichtung zu verhindern, wird für die in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichneten Bereiche festgesetzt, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern 700 m² und je Doppelhaushälfte 350 m² betragen muss. Zusätzlich wird als sonstige Festsetzung nach dem Baugesetzbuch für die mit „B“ gekennzeichneten Bereichen die Einschränkung der Wohnungsanzahl je Einzel- bzw. Doppelhaus aufgenommen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass im Plangebiet nicht übermäßig viele Wohnungen entstehen.

Analog zu diesen Festsetzungen wird für die Bereiche die mit einem „A“ gekennzeichnet sind eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² je Einzelhaus festgesetzt, sowie maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus.

Für die als Dorfgebiet festgesetzten Flächen ausgenommen der mit „A“ und „B“ gekennzeichneten Bereiche wird festgesetzt, dass maximal eine Wohnung je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zulässig ist. Auch diese Festsetzung wird getroffen, um die Entstehung übermäßig vieler Wohnungen im Bestand zu verhindern. Die Kopplung der Wohnungsanzahl an die Grundstücksgröße erfolgt, um den sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Plangebiet Rechnung zu tragen. Diese Festsetzung wird auf „*Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt*“ beschränkt. Auf diese Weise bleibt die Möglichkeit bestehen in Ostseenähe touristisch genutzte Wohnungen zu erhalten.

Ausgenommen von den vorhandenen Zufahrten und Zugängen dürfen zu der freien Strecke keine direkten Zufahrten und Zugänge angelegt werden.

4 Schallschutz

4.1 Straßenverkehrslärm

Brenkenhagen wird im nördlichen Teil von der Kreisstraße 46 durchquert. Verkehrszählungen liegen dazu nicht vor (Auskunft Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr vom 17.12.2008). Allerdings wurde 2002 eine Zählung Bereich K 59/K 46 durchgeführt. Danach besteht ein Verkehrsaufkommen von DTV 861 Kfz/ 24h (gerundet 900). Gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von Juli 2002 Ziffer 7.1 i.V. mit A.2 ist von einer Straße mit einer Oberfläche aus offenporigem Asphalt mit zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h von folgenden Immissionen auszugehen:

Abstand	tags	nachts
5 m	66,5 dB	59,5 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für MI-Gebiete und MD-Gebiete betragen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags 60 dB und nachts 50 dB. Diese werden überschritten. Ab einem Abstand von 17 Metern werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten.

Auf Grund der vorhandenen Situation sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Als passive Schallschutzmaßnahme sind zur Kreisstraße Lärmpegelbereiche zu beachten:

Lärmpegelbereich IV	(66 - 70 dB)	bis 8 Meter Abstand vom Fahrbahnrand
Lärmpegelbereich III	(65 - 61 dB)	bis 20 Meter Abstand vom Fahrbahnrand

Der erforderliche Schallschutz kann durch passive Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden.

Dazu erfolgt die textliche Festsetzung, dass innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV bei dem Bau von Wohnungen und Arbeitsräumen die DIN 4109 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen“ (vom November 1989) nachweislich zu erfüllen ist.

4.2 Landwirtschaftliche Emissionen

In dem Ortsteil Brenkenhagen wirtschaften zurzeit drei landwirtschaftliche Betriebe. Gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 06.04.1982 (Amtsblatt S.-H. S.213) ist gegenüber festgesetzten Dorfgebieten gemäß § 5 BauNVO ein höheres Maß an Geruchsstoffimmissionen zumutbar. Der notwendige Mindestabstand kann gegenüber diesen Gebieten um 50 % reduziert werden. Die überschlägig ermittelten Abstandsradien sind in der Planzeichnung dargestellt.

Auf eine schalltechnische Untersuchung der auf dem Flurstück 6/1 vorhandenen Trocknungsanlage wird verzichtet, da es sich um eine genehmigte Anlage handelt und weitere Bebauung nur auf demselben Flurstück möglich ist. Eine Untersuchung sollte, soweit erforderlich, zum gegebenen Zeitpunkt im Rahmen des Planvollzuges erstellt werden.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Das in der Ortschaft Brenkenhagen anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird der Teichkläranlage Brenkenhagen zugeführt. Durch den Anschluss von weiteren 29 Wohneinheiten (1 WE = 2,4 Pers.) an die Teichkläranlage wird die zulässige Ausbaugröße in Höhe von 525 Einwohner nicht überschritten. Eine zusätzliche Rückhaltung des Niederschlagswassers vor Einleitung in ein Gewässer II. Ordnung ist aus Sicht der Wasserbehörde nicht erforderlich.

Die Entwässerung für die Ortslage Brenkenhagen erfolgt im Mischwassersystem mit anschließender Behandlung des gemeinsam gesammelten Abwassers (Schmutz- u. Regen) in belüfteten Abwasserteichen. Insofern ist eine getrennte und separate Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers technisch nicht möglich.

Für die geplanten neuen Baugrundstücke an der Straße Birkenhöhe und nördlich davon, ist in den geplanten Straßen die Erweiterung des Wasserversorgungs- und des Kanalnetzes erforderlich. Sofern die vorliegende Planung umgesetzt wird (449 Einwohner + 29 x 2,4 Einwohner = 519 Einwohner) ist die Kapazität der Abwasseranlage nahezu ausgeschöpft, sodass weitere Ausweisungen von Neubaugebieten in dem Ortsteil Brenkenhagen nur mit einer Erweiterung/ Vergrößerung der Klärteichanlage umgesetzt werden können.

Durch einen städtebaulichen Vertrag wird gesichert, dass eine Erweiterung/ Vergrößerung des Wasserversorgungs- und Kanalnetzes erfolgt, sobald die mögliche Erweiterung innerhalb des Baugebietes an der neu zu erstellenden Erschließungsstraße an der Birkenhöhe erfolgt.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein (ZVO).

Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen auch bei parkenden

Fahrzeugen breit und tragfähig genug für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen sein. Bei Fahrbahnbreiten unter 5,50 m ist mit einem Befahren der Straßenseitenbereiche (Banketten, Gehwege) durch Großraumfahrzeuge zu rechnen. Das Lichtraumprofil ist nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken. In Stichstraßen sollte ein Wendeplatz mindestens den Durchmesser von 20,0 m aufweisen. Sollte ein Befahren der Erschließungsstraßen mit Großraum- Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen sein, werden die Sammlungen in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit dem ZVO abzustimmen sind. Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Brenkenhagen wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wurde mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden oder weichgedeckten Gebäuden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

In dem Baugebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVOGruppe und ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Umbaumaßnahmen und den Anlagen kommen. Die Leitungen des ZVO dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind mit dem ZVO vor der Bauausführung abzustimmen. Durch Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird auf Kosten des Verursachers von dem ZVO vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit dem ZVO abzustimmen und gehen zu Lasten

des Verursachers.

Für die Erschließung des Teilgebietes an der „Birkenhöhe“ ist zwischen dem Erschließungsträger und der ZVO-Gruppe ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem unter anderem die oben genannten Belange geregelt werden.

6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53.4 sah das Baugesetzbuch noch keine Möglichkeit vor, Verfahren nach dem heutigen § 13a BauGB durchzuführen. Aus diesem Grund wird der bereits angefertigte Umweltbericht weiterhin Bestandteil der Begründung bleiben.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um die Sicherung der vorhandenen dörflichen Struktur mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten.

6.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Planungsziel besteht darin die dörfliche Struktur des Ortes Brenkenhagen zu erhalten und geringfügig zu erweitern. Das Planungsziel ist unter Ziffer 1.1 näher beschrieben. Art und Umfang der Bebauung sind Ziffer 3 zu entnehmen.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

Siehe Ziffer 1.2 der Begründung.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Der Bestand ist in Ziffer 2 der Begründung erläutert.

Durch die Planung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A _____ Schutzgut Tiere:

Die Planung führt zu keinen zusätzlichen Versiegelungen innerhalb des Plangebietes, ausgenommen Fläche „A“ und „B“. Alle übrigen Flächen sind nach § 34 BauGB bebaubar. Für die Flächen „A“ und „B“ hingegen gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch die Planung entsteht daher kein zusätzlicher Verlust von Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und Lebensräume für Tiere.

B Schutzgut Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ biologische Vielfalt:

Die Argumentation aus 7.2 A „Tiere“ trifft auch auf diese Schutzgüter zu.

C Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Westlich des Plangebietes grenzt das Biotop 40 an. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

D Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Die Auswirkungen dieser Planung sind in der Begründung unter Ziffer 4 und 5 untersucht. Beeinträchtigungen der Nachbarn sind durch diese Planung nicht zu erwarten.

E Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

F Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Bezüglich der Emissionen wird auf die Begründung Ziffer 4 und 5 verwiesen. Wie der Ziffer 6 der Begründung zu entnehmen ist, erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Ortes Brenkenhagen.

G Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Es wird auf die Festsetzung von bestimmten baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch verzichtet.

H Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe unter B „Luft/ Boden“

I Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Alle Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Schutzgut Mensch:

Bei Durchführung der Planung bleibt die dörfliche Struktur des Ortes erhalten. Eine übermäßige bauliche Dichte wird verhindert. Bei Nichtdurchführung der Planung ist ein höheres Maß an Bebauung möglich.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ Landschaft:

Die genannten Schutzgüter werden nicht beeinflusst. Es ergeben sich daher nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet sind drei Kulturdenkmale vorhanden. Sie werden entsprechend gekennzeichnet und die Erhaltung wird gesichert.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

Die Auswirkungen sind bei beiden Varianten gleich.

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Die Auswirkungen sind bei beiden Varianten gleich.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichzeitig ist festzustellen, dass größ-

tenteils nur Bereiche überplant werden für die bereits Baurechte bestehen. Der Bereich zwischen Schmiedeberg und Birkenhöhe ist ein Innenbereich. Hier ist der Bau von sechs bis acht zusätzlichen Wohnhäusern möglich, sofern umfangreiche alte Bausubstanz entfernt wird. Gleiches gilt für den Bereich nördlich der Straße Birkenhöhe, indem ca. 11 zusätzliche Wohnhäuser entstehen könnten.

Für den überwiegenden Bereich der Grundstücke „Grömitzer Straße 47 bis 55“ gilt der Bebauungsplan Nr. 53.2. Hier bestehen bereits Baurechte. Auch auf der östlichen Straßenseite bestehen derzeit Baurechte für 11 Einzel- oder Doppelhäuser, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan aufgehoben werden. Hier entfallen Baurechte für 11 Einzelhäuser bzw. 22 Doppelhaushälften!

Auch wenn die Eingriffe nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig gelten, hält die Gemeinde Grömitz es sich vor einen Ausgleich für den Bereich nördlich der Birkenstraße - mit 11 neuen Baugrundstücken - in Form einer 3.605 m² großen Streuobstwiese festzusetzen.

d) **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:**

Ziel der Planung ist primär die Erhaltung der dörflichen Struktur des Ortes Brenkenhagen. Eine andere Planungsmöglichkeit als diese gibt es daher nicht.

6.3 Zusätzliche Angaben

a) **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:**

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich auch im Rahmen der bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht.

b) **Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:**

Die Überwachung der Planung erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichten.

c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Das Ziel der Planung ist die Sicherung der dörflichen Struktur des Ortes Brenkenhagen und die Vermeidung einer übermäßigen baulichen Verdichtung. Da alle überplanten Flächen des Geltungsbereiches größtenteils nach § 34 BauGB bebaubar sind, ist keine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung zu erwarten.

7 Hinweise

7.1 Denkmalschutz

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 gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7.2 Gewässerschutz

Falls die Errichtung einer Erdwärmesondenanlage für die Beheizung vorgesehen ist, ist zu beachten, dass gem. § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Erdarbeiten oder Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der unteren Wasserbehörde unter Vorlage der für das Unternehmen erforderlichen Pläne (Zeichnungen, Nachweise, Beschreibungen) einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen sind.

7.3 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 Hinweise zum Hochwasserschutz

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs-, Grün- oder Ausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB). Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9 Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde aufgrund der Planung nicht. Sofern aufgrund zusätzlicher Erschließungsmaßnahmen ein Ausbau des vorhandenen Ver- und Entsorgungnetzes erforderlich wird, werden die Kosten dafür den Verursachern auferlegt.

10 Beschluss der Begründung

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

Grömitz, 12.09.2013

Siegel

(Burmeister)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 53.4 ist am 12.09.2013 in Kraft getreten.