

Stand: 12. September 2023

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 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. 60 DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet in Cismar nördlich des Mühlenbachs und südlich des Langenkamps



Auftragnehmer:



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

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	13
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	14
2	Begründung der Planung	16
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	16
2.2	Erschließung	20
2.3	Grünplanung	21
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	22
3	Emissionen und Immissionen	22
3.1	Emissionen	22
3.2	Immissionen	22
4	Ver- und Entsorgung	22
5	Hinweise	23
5.1	Bodenschutz	23
5.2	Altlasten	23
5.3	Archäologie	23
5.4	Denkmalschutz	25
5.5	Hochwasserschutz	25
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	26
7	Städtebauliche Daten	27
7.1	Flächenbilanz	27
7.2	Bauliche Nutzung	27
8	Kosten für die Gemeinde	27
9	Verfahrensvermerk	27

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die planungsrechtliche Sicherung der historischen Klosteranlage im Südwesten des Plangebietes mit der Beibehaltung der vorhandenen kirchlichen, kulturellen und sozialen Nutzungen. Darüber hinaus soll die Möglichkeit eingeräumt werden hier Ferienwohnungen in Räumlichkeiten zu vermieten, die bisher Stipendiaten dienten. Um diese Zusatznutzung zu ermöglichen, ist die Ausweisung eines „sonstigen Sondergebietes“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

Im östlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zudem Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO und Mischgebiete nach § 6 BauNVO. Ziel der Planung ist hier die Sicherung der Plangebiete dahingehend, dass diese Gebiete auch zukünftig vorrangig als Hauptwohnsitz für Einwohner der Gemeinde dienen.

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

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

Des Weiteren führen die Zulässigkeit von dominierenden Ferienwohnungen bzw. von Zweitwohnungen zu Grundstückspreisen, die es Einheimischen nicht möglich machen, Grundstücke an den Standorten zu erwerben. Weil eben genau die Situation von der Gemeinde nicht gewünscht ist, sollen neue Zweitwohnungen zukünftig planungsrechtlich unzulässig bleiben. Ferienwohnungen sollen zulässig bleiben, allerdings nur dann, wenn diese gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet sind 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 und die nicht über die bestehenden Gestaltungssatzung abgesichert sind.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die Stiftung „Schleswig-Holsteine Landesmuseen Schloss Gottorf“ ist Eigentümerin des Klosters in Cismar, welches sich im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 60, 1. Änderung befindet.

Im Rahmen einer umfangreichen Sanierung der Klosteranlage wurden im Dachgeschoss des Brunnenhauses vier Wohnungen für Stipendiaten eingerichtet. Seit der Einstellung des Förderprogrammes stehen die Wohnungen leer und werden nicht mehr genutzt. Die Stiftung „Schleswig-Holsteine Landesmuseen Schloss Gottorf“ möchte die Wohnungen in Ferienwohnungen umwandeln. Die Festsetzungen des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplans schließt diese Möglichkeit bisher aus. Es wurde daher eine Änderung des Bebauungsplans beantragt, sodass eine touristische Nutzung der bestehenden Wohnungen möglich wird. Diese erhielt die Zustimmung des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt. Mit den Ferienwohnungen im

Brunnenhaus soll nach Angabe des Vorhabenträgers ein zusätzliches, qualitätsvolles Angebot geschaffen werden. Ziel ist es, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und der bestehenden Nutzungsvielfalt, die Klosteranlage als kulturelles Erbe zu schützen, zu fördern und behutsam zu entwickeln.

Bestandteil der aktuell geltenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 ist auch das nordwestlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet sowie das im Norden befindliche Mischgebiet. Die 1. Änderung und die 2. und 3. Änderung lassen in den WA-Gebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zu. Somit sind hier Ferienwohnungen in Räumen und Gebäuden zulässig. Auch beinhaltet der Plan mit seinen Änderungen keine Regulierung der Nebenwohnungen. Für das Mischgebiet nach § 6 BauNVO gelten ebenfalls 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 Handwerksbetriebe 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.

Die Ortslage Grömitz liegt an der Ostsee und hat daher eine hohe Bedeutung für den Tourismus. Hier befinden sich daher vorrangig Hotels, Ferienwohnungen, Läden und gastronomische Angebote. Nur die Baugebiete nördlich der B 501 dienen vorrangig für die im Ort lebenden Bürger. Diese Angebote sind jedoch nicht ausreichend. Daher ist es wichtig für die Gemeinde Grömitz, dass die übrigen Ortslagen in der Gemeinde ebenfalls vorrangig den Bürgern der Gemeinde zum Wohnen dienen. Nur mit einer gewissen Anzahl an Hauptbewohnern können auch zukünftig infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Feuerwehr medizinische Angebote etc., vorhalten zu können.

Als Ergebnis wurde somit festgestellt, dass für den Bebauungsplan ein Änderungsbedarf besteht, da durch die g. Änderung der BauNVO die städtebauliche Systematik der Gemeinde dahingehend wesentlich gestört wird, dass Ferienwohnungen nun als Beherbergungsbetriebe und/oder Gewerbebetriebe 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 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.

Für bestehende Zweit- und Ferienwohnungen bleibt nachfolgend der Bestandsschutz erhalten bis zu einem Eigentümerwechsel.

Darüber hinaus sollen gestalterische Rahmenvorgaben aufgenommen werden, wie

- die Festsetzung einer Firsthöhe,
- die Festsetzung einer Dachform,
- die Festsetzung von Einfriedungshöhen,
- die Eingrenzung der Zufahrten je Grundstück und
- die Festsetzung zur Gestaltung von Gärten,

um die noch erkennbaren dörflichen Grundstrukturen zukünftig zu sichern.

Für die genannten Punkte wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	14.06.2022
x	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	16.08.2022 – 30.08.2022
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		22.09.2022
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	26.10.2022 – 30.11.2022
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	26.10.2022 – 30.11.2022
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	12.09.2023

1.1.4 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 60 mit seinen vier Änderungen sind bebaut.

Somit handelt es sich hier um eine reine Sicherungsmaßnahme der Beibehaltung der städtebaulichen Ziele, die bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 mit seinen vier Änderungen 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.

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der der zulässigen Nutzungen in den Baugebieten. Somit erfolgen keine Veränderungen in der Art und im Maß der baulichen Nutzung.

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 nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen in den Baugebieten ohne einer keine Veränderung in der Art und im Maß der baulichen Nutzung.

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. weitgehend von Bebauung umgeben ist. 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: Das Baugebiet umfasst ca. 130.400 m². Durch die Planung können ca. 22.000 m² bebaut werden. Die 20.000 m² sind somit überschritten. → Somit sind die folgenden Punkte 3 und 4 wie folgt relevant.

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

Trifft hier zu. Daher folgt die „Vorprüfung des Einzelfalls“ nach Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB):

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 60, 5. Änderung - Prüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² – nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 130.400 m². Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche beträgt ca. 22.000 m². Somit wird der untere Schwellenwert von 20.000 m² überschritten, so dass es einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB bedarf.

	A. Angaben zum Vorhaben	Überschlägliche Prüfung		
		erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich)
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;			x
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;			x
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;			x
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;			x
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.			x
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;			x
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;			x
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);			x
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;			x
2.5	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;			x
2.6	folgende Gebiete:			

2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,			x
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,			x
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.5	ein gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,			x
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,			x
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,			x
2.6.9	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.			x

Überschlägige Einschätzung

Die Bebauungsplanänderung führt nach überschlägiger Einschätzung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nähere Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung

Kurzcharakterisierung des Bebauungsplans: Es erfolgt eine Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche bei Beibehaltung der Festsetzungen zum Maß und zur Bauweise der baulichen Nutzung. Es handelt sich um die Änderung eines rechtskräftigen

Bebauungsplanes. Des Weiteren wird die Nutzung von Ferienwohnungen und Nebenwohnungen in den WA- und MI-Gebieten geregelt, ebenfalls bei Beibehaltung der Festsetzungen zum Maß und zur Bauweise der baulichen Nutzung.

Kurzcharakterisierung des Plangebietes: Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Neue Bebauungen werden durch die Änderung nicht vorbereitet.

1	Merkmale des Bebauungsplans	
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt (§ 14b Abs. 3 UVPG: „Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.“)	Nachverdichtungen in einem bebauten Innenbereich sind nicht Inhalt der Anlagen 1 und 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese Planung setzt keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, die Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der Bebauungsplan Nr. 60 und seine Änderungen sind unabhängig von anderen Plänen und Programmen. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Es ist über den Bebauungsplan und Flächennutzungsplan abgesichert.
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Das Gebiet ist nicht in unmittelbarer Umgebung von Schutzgebieten. Es ist zudem weitgehend versiegelt durch Bebauung und Stellplatzflächen und hat somit keine wesentliche Bedeutung für die Umwelt. Bauliche Erweiterungen werden nicht vorbereitet. Auch werden die immissionstechnischen Schutzbedürfnisse der Baugebiete nicht geändert.
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Siehe Punkt 1.3
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Das Plangebiet ist bebaut bzw. weitgehend versiegelt. Neue Bebauungen werden nicht vorbereitet. Nach dem aktuellen Kenntnisstand sind keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (...) bekannt. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird keine Änderung des Eingriffs bezüglich

		nationaler und europäischer Umweltvorschriften inkl. Artenschutz vorbereitet.
--	--	---

2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Neue Baumaßnahmen bereitet die Planung nicht vor.
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nicht erkennbar.
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	Nicht erkennbar.
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Der Ortsrand wird nicht verändert.
2.5	Bedeutung und 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	Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten, keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.
2.6	Besonders geschützte Gebiete	
2.6.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.2	Naturschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.3	Nationalparke	Nicht betroffen.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen.

2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes; nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete; Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b Wasserhaushaltsgesetz	Das Plangebiet befindet sich in einem erheblichen Abstand von der Küste. Die Höhenlage beträgt in weiten Teilen mehr als 3,5 m NHN. In nur kleinen Bereichen sind die Höhelagen teils geringer. Dennoch sind diese Flächen nicht als Hochwasserrisikogebiet an der Küste ausgewiesen. Sie entziehen sich damit einer weiteren küstenschutzrechtlichen Betrachtung.
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.9	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	Nicht betroffen.

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.

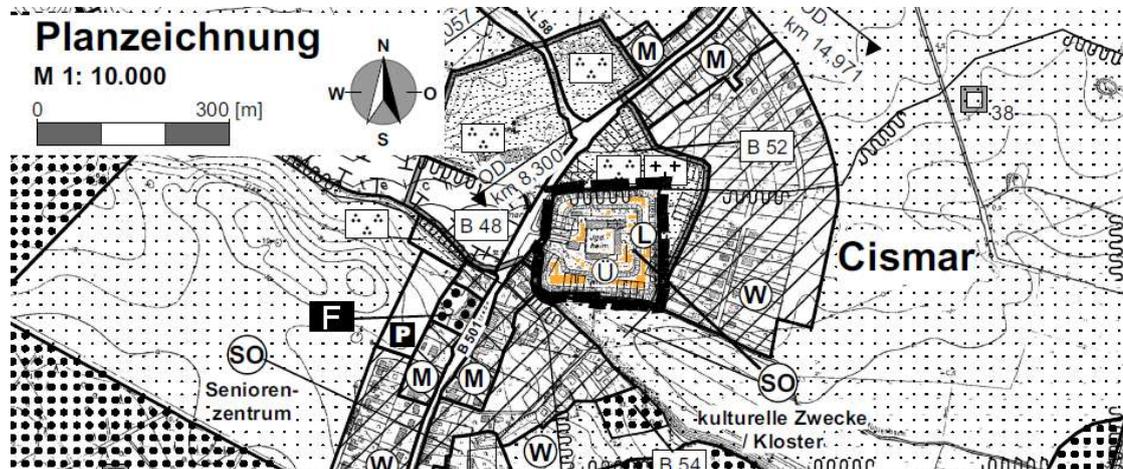
Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im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

Da die Gemeinbedarfsfläche des Klosters in ein SO-Gebiet umgewandelt wird, ist eine 60. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

Bild 1: Auszug 60. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung

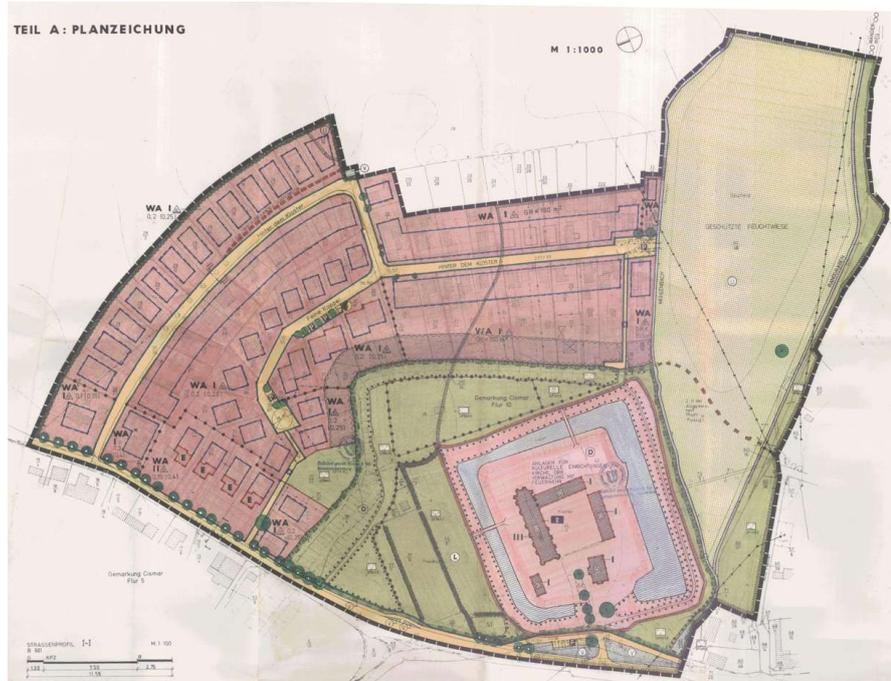


1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung seit dem 31.12.1992. Dieser setzt für den Klosterbereich als Gemeinbedarfsfläche fest und für den verbleibenden Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO.

Bild 2: Auszug Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung



Weiter relevant ist die 3. Änderung und Ergänzung, die den Bereich beidseitig der Bundesstraße B 501 als Mischgebiet in das Plangebiet mit einbezogen hat. Dieser Plan gilt seit dem 29.10.2010.

Bild 3: Auszug Bebauungsplan Nr. 60, 3. Änderung und Ergänzung



Der Flächennutzungsplan wird durch die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes berichtigt (siehe Bild 1).

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an den Bedarf bzw. die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner wesentlichen Veränderung des ursprünglichen Planungszieles. Daher werden keine neuen Tatsachen geschaffen, die nicht bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 mit seinen Änderungen untersucht worden sind.

Wie bereits dem Bebauungsplan Nr. 60 zu entnehmen sind, liegen Teile des Plangebietes

- in einem Landschaftsschutzgebiet nach dem Landesnaturschutzgesetz,
- in einem denkmalgeschützten Bereich (geschützte unbewegliche Kulturdenkmal Sachgesamtheit Kloster Cismar (§ 5 DSchG)) und
- in einem Hochwasserrisikogebiet nach dem Landeswassergesetz.

Für diese Bereiche gelten die gesetzlichen Rahmenvorgaben unverändert weiter.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Cismar, und zwar nördlich des Mühlenbachs und südlich des Langenkamps.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist vollständig bebaut mit den unterschiedlichsten Bauformen und -strukturen.

Bild 4: Eigene Fotos vom 04.07.2022



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. 60, 1. und 2. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung für die Baugebiete jeweils in der Text-Ziffer 1 ersatzlos gestrichen und wie folgt neu festgesetzt (siehe Geltungsbereich "Teil A: Planzeichnung"):

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet Regelungen zu Tankstellen, Verwaltung und Gartenbaubetrieben. Auf Grund der hier vorhandenen kleinteiligen Baustruktur und der Lage der Flächen, ist die Ansiedlung dieser Nutzungen real nicht mehr möglich. Daher werden diese Regelungen in die Planung nicht mehr übernommen.

Stattdessen werden folgende neue Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufgenommen, da diese (wie in Punkt 1.1.2 dargestellt) einen wesentlichen höheren Einfluss auf die Nutzung der WA-Gebiete haben:

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

Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe in jeglicher Form in diesem Standort der in Ziffer 1.1.2 beschriebenen Zone 3 ausgeschlossen.

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

Mischgebiet (MI)

Der Nutzungskatalog der 3. Änderung und Erweiterung wird hingegen für die Mischgebiete beibehalten. Hier erfolgt die Aufnahme zusätzlicher neuer textlicher Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wie folgt:

- 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.

Sonstiges Sondergebiet (SO) – kulturelle Zwecke / Kloster

Im Plangebiet befindet sich eine Klosteranlage, die als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist für „Anlagen für kulturelle Einrichtungen, Kirche, DRK, Verwaltung mit Feuerwehr. Entsprechend erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „*kulturelle Zwecke / Kloster*“ -. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen dienen, die der Erhaltung und Bewirtschaftung der Klosteranlage als kulturelles Erbe sowie als Gemeinbedarfsfläche von besonderer städtebaulicher Bedeutung in der Gemeinde Grömitz dienen.

Als Art der Nutzung ist zukünftig folgender Nutzungskatalog zulässig; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, einschließlich Kindergärten, sowie sonstige Einrichtungen,
2. Anlagen für den Gemeinbedarf, einschließlich Feuerwehr,
3. Anlagen für die touristische Vermarktung,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. eine sonstige, der kulturellen Anlage dienende Verkaufseinrichtung mit max. 200 m² Verkaufsfläche des Ladens und einer Sortimentsbegrenzung mit folgenden Sortimenten: Bücher/Zeitschriften, Spielwaren/Sportartikel, Lebensmittel/Getränke, Drogerie/Kosmetik,
6. Vier Ferienwohnungen in Räumen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, als Beherbergungsbetriebe i. S. § 13a Satz 2 BauNVO,

7. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
8. öffentliche sanitäre Einrichtungen,
9. zwei Betriebswohnungen,
10. Stellplätze, Garagen und/oder Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Werbungen – aus denkmalpflegerischen Gründen - gewünscht. Daher erfolgen keine entsprechenden Festsetzungen.

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

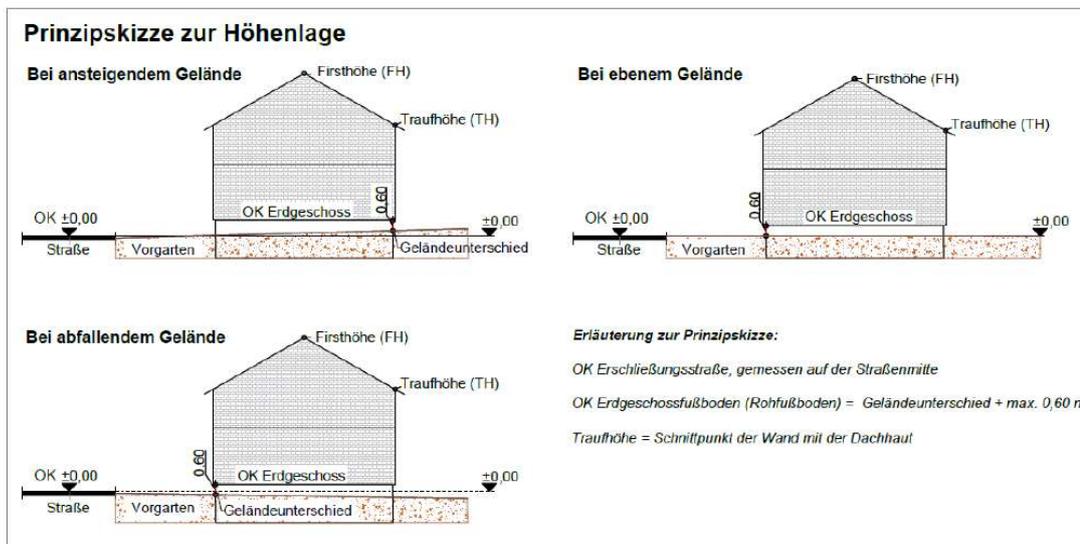
- *Festsetzung von Firshöhen und deren Bezugspunkt.* → Für das Plangebiet gelten bisher keine Dachneigungen oder -formen. Gebietstypisch sind jedoch Satteldächer. Um diese vorzubereiten, wird die Höhe der Firste auf 10,5 m zu beschränken, um ein weiteres Höhenwachstum einzugrenzen. Der Bezugspunkt wird 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.

Einige wenige Bereiche liegen allerdings tiefer als 3 m über Normalhöhennull (NHN). Ausnahmsweise gilt in diesen Fällen als Bezugspunkt + 3 m über Normalhöhennull (NHN), wenn das natürliche Gelände tiefer als 3 m über NHN liegt. In dem Fall ist der Erdgeschossfußboden auch nicht tiefer als + 3,5 m über NHN zu errichten.

Dabei wird folgende Systematik bei der Errichtung der Gebäude verfolgt:



Bild 5: Prinzipskizze zur Höhenlage



Zudem sind künstliche Geländeänderungen nicht mehr gewollt. Um dieses zu unterbinden, erfolgt die Festsetzung, dass der natürliche Geländeverlauf zu erhalten ist bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind damit grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgraben der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diesen Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m betragen.

- **Aufnahme von gestalterischen Festsetzungen. →**
 - Bisher setzt der Bebauungsplan keine Dachneigung fest. Gewollt sind Dächer der Hauptgebäude mit symmetrischen, gleichschenkligen Sattel- und Walmdächern. Entsprechend erfolgt die Aufnahme der Festsetzung. In der 3. Änderung und Ergänzung ist festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne § 23 BauNVO, die in der 3. Änderung von Baulinien umgrenzt sind, für die Hauptbaukörper ausschließlich Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigungen zwischen 35 bis 55 Grad zulässig sind. Diese Festsetzung wird beibehalten.
 - Je Grundstück ist zukünftig nur eine Zufahrt von maximal 6 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig, um die Verkehrssicherheit der Fußgänger und Radfahrer besser zu schützen.
 - Nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) sind zukünftig 2 m hohe Einfriedungen zulässig. Diese führen zu einer optischen Einschränkung des Straßenbildes und sind nicht gewünscht. Um diese Höhen zu unterbinden, erfolgt die Festsetzung, dass im Falle der Einfriedigung zur Verkehrsfläche nur Grundstückseinfriedung bis zu 1,2 m Höhe zulässig sind.

- Es wird aufgenommen, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen sind. Schottergärten sind somit insgesamt unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden.

Schottergärten haben folgende Nachteile:

- Schottergärten beheimaten nur wenige, ausgewählte Pflanzen, bieten Tieren keine Verstecke und Insekten keine Nahrung. Zudem heizen sie sich im Sommer so stark auf, dass regelrechte Todeszonen für alles Lebendige entstehen.
- Zudem reflektieren sie tagsüber Sonnenlicht, was zur Erhitzung der anliegenden Gebäude führt und in reduziertem Wohnkomfort resultiert.
- Schotterflächen können – anders als begrünte Flächen – Regenwasser nur in geringstem Maße speichern. Insbesondere bei Starkregeneignissen 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 Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 60 mit seinen vier Änderungen treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.2 Erschließung

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 60 mit seinen vier Änderungen erfolgen keine Änderung der Erschließung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 60 mit seinen vier Änderungen 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. 60 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. Stattdessen begrenzt sie zukünftig die mögliche Firsthöhe in den MI- und WA-Gebieten.

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. 60 mit seinen vier Änderungen 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 erfolgten keine Veränderungen der bereits zulässigen und vorhandenen Nutzungen.

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 Bebauungsplan Nr. 60 mit seinen vier Änderungen 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. 60 mit seinen vier 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.

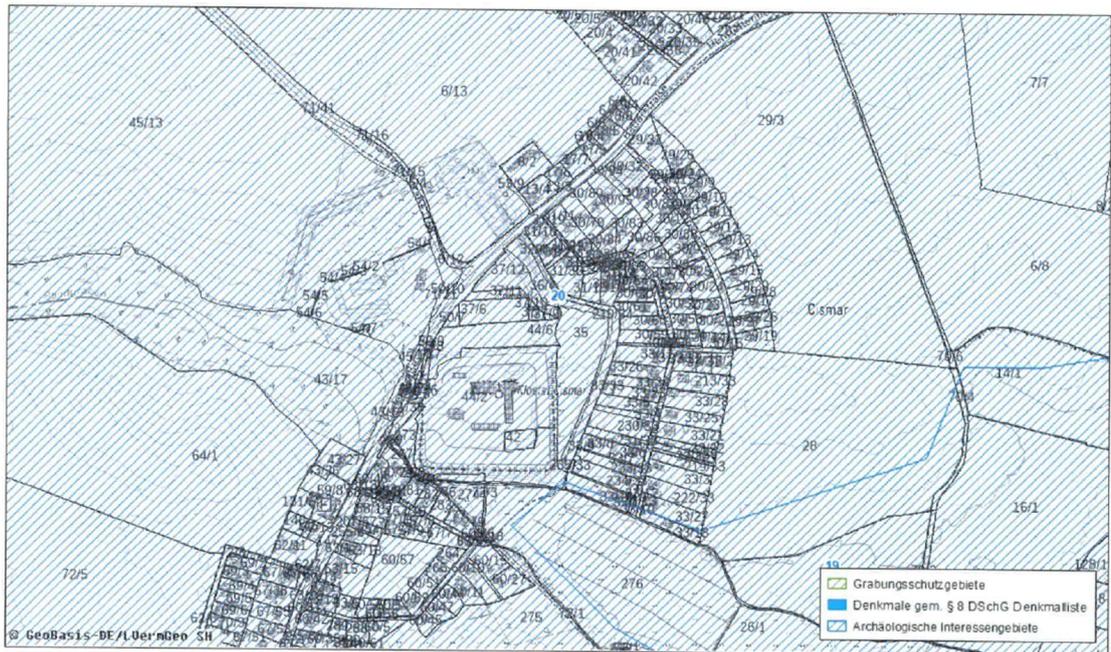
Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

5.3 Archäologie

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Bild 6: Karte vom Archäologischen Landesamt vom 26.10.2022



SH Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein

Grömitz, Kreis Ostholstein

Bearbeitung: Orlowski, 26.10.2022 © ALSH, Maßstab: 1: 5 000, Datengrundlage: DTK5 und ALK © GeoBasis-DE/LVermGeo SH

Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme

Das Archäologische Landesamt stimmt der Planung zu. Die Behörde ist frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

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 Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes befindet sich das Kloster Cismar. Die Anlage des Klosters Cismar ist in seiner gesamten Ausdehnung als unbewegliches Kulturdenkmal gesetzlich geschützt (§ 5 DSchG). Einzelne Elemente dieser Sachgesamtheit sind zudem als Einzeldenkmale zusätzlich gesetzlich geschützt:

- Sachgesamtheit Kloster Cismar
- Klosterkirche mit Ausstattung
- ehern. Klausur (Ostflügel)
- ehern. Refektorium (Südflügel)
- -Weißes Haus
- Umfassungsmauern des ehern. Kreuzgangs
- innerer Klostergraben
- Klosterfriedhof
- Wall am inneren
- Außenräume
- Friedenseiche
- Gedenkstein

Die Instandsetzung, Veränderung und die Vernichtung eines unbeweglichen Kulturdenkmals bedarf, neben einer möglichen Genehmigung anderen Rechts, einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 12 (1) 1 DSchG). Ebenso bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen neben einer möglichen Genehmigung anderen Rechts - einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 12 (1) 3 DSchG).

5.5 Hochwasserschutz

Teile des Bebauungsplan Nr. 60.5 liegen in einem Hochwasserrisikogebiet:

- Das Hochwasserrisikogebiet ist als Hochwassergefahrenkarte gemäß § 9 (6a) BauGB nachrichtlich zu übernehmen und im B-Plan darzustellen. BauGB § 9 Abs. (6a): Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes sollen nachrichtlich übernommen werden (www.hoch-wasserkarten.schleswig-holstein.de).
- Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet mit dem Referenzwasserstand HW200 von 2,50 m NHN. Der Referenzwasserstand HW200 entspricht einem Wasserstand mit einer jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit von 0,005, was gleichzusetzen ist mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren (200-jähriges Hochwasser).

Bauverbote nach Landeswassergesetz § 82 Abs. 1 Nr. 4 werden durch Abs. 2 Nr. 6 aufgehoben, da der Landesschutzdeich Klosterseeniederung das Gebiet vor Ostseehochwasser schützt.

Bild 7: Karte vom Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein vom 22.11.2022



Das Planungsgebiet wird durch den vorhandenen Landesschutzdeich Klosterseeeneriederung vor Ostseehochwasserereignissen geschützt. Eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das Planungsgebiet kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sie besteht jedoch nur, sofern es bei einem extremen Ostseehochwasser zum Bruch des Landesschutzdeiches kommt.

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 130.400 m² (13,04 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. 60, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12. September 2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 09.11.2023

(gez. Sebastian Rieke)
Bürgermeister

Die 5. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 60 trat am 12.11.2023 in Kraft.

