

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 2. ÄNDERUNG**

### **DES BEBAUUNGSPLANES NR. 60**

### **DER GEMEINDE GRÖMITZ**

---

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BauGB i.V. mit § 13 (2) BauGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BauGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O      O S T H O L S T E I N  
BAHNHOFSTRASSE 40,    23701 EUTIN,    TEL: 04521 - 3110 + 7917-0 (GT)

**INHALTSVERZEICHNIS**

Lfd. Nr.	Inhalt	Seite
1.	Vorbemerkung	3
1.1	Rechtliche Bindung	3 - 4
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Vorhandene Situation	4
1.4	Planungserfordernis	4 - 5
2.	Planung	5
2.1	Bebauung	5 - 6
2.2	Verkehr	6 - 7
2.3	Grünordnung	7
2.4	Kinderfreundlichkeit der Bauleitplanung	7 - 8
3.	Immissionen	8
3.1	Immissionen von der B 501	8 - 9
4.	Ver- und Entsorgung	9
4.1	Stromversorgung	9
4.2	Wasserver- und -entsorgung	9 - 10
4.3	Müllentsorgung	10
4.4	Löschwasserversorgung	10
4.5	Gasversorgung	10
5.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10 - 11
6.	Kosten	11
7.	Beschluß der Begründung	11

## **B e g r ü n d u n g**

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Gemeinde Grömitz – Cismar Nord-Ost - für das Gebiet „Feine Koppel“;

### **1. Vorbemerkung**

#### **1.1 Rechtliche Bindung**

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) ordnet Cismar dem ländlichen Raum zu. Er definiert diese Flächendarstellung unter anderem, wie folgt:

„Die ländlichen Räume sollen mit ihren vielfältigen Funktionen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart sowie der ökologischen Belange als eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden.“

Weiterhin gilt Cismar und seine Umgebung als Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Der Regionalplan, Planungsraum II, Karte 1 vom 15.09.1976, ordnet Cismar als erste Funktion das Wohnen zu, als zweite Funktion den Fremdenverkehr und als dritte Funktion die Landwirtschaft. Weiterhin gehört der Ort zum Gestaltungs- und Fremdenverkehrsentwicklungsraum an der See.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz wurde mit Erlaß des Innenministers vom 22.12.1998, Az.: IV 642-512.111-55.16 (neu) genehmigt. Er stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1, Abs. 1, Nr. 1 Baunutzungsverordnung dar.

Für das Plangebiet gilt seit dem 31.12.1992 der Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung. Dieser setzt den östlichen Bereich des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet fest. Parallel der nördlichen Plangebietsgrenze ist ein Fußweg geplant, und die verbleibende Fläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgeschrieben.

Seit dem 30. September 1997 gilt ein neuer Landschaftsplan. Der Plan kennzeichnet das Gebiet als Baufläche.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 signiert das Plangebiet in der Karte 2 als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum.“

Der Ausschuß für Verkehr, Bauwesen und Umwelt der Gemeinde Grömitz beschloß am 2. Dezember 1999 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60.

## **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Cismar, bzw. nördlich der Klosteranlage. Es ist im Norden und Osten von Flurstücken umgrenzt, die über die Straße „Feine Koppel“ erschlossen sind und im Westen von Flurstücken, die über die Bäderstraße angebunden sind.

Südlich des Plangebietes schließt sich ein Graben an, hinter dem ein Wall liegt, der die Klosteranlage abgrenzt. Der Uferbereich und die Wallanlage sind durch Großbäume und Gehölze stark eingegrünt.

## **1.3 Vorhandene Situation**

Das Plangebiet ist über die vorhandene Straße „Feine Koppel“ erschlossen. Die Fläche selbst liegt brach. Gehölze und Bäume befinden sich nicht im Plangebiet. Von der Feinen Koppel sind bereits die Sicherung der Flächen durch die Gemeinde die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Fußweges geschaffen worden.

## **1.4 Planungserfordernis**

Der wirksame Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung setzt für das südwestlich gelegene Flurstück 31/22 eine öffentliche Parkanlage fest. Diese sollte ursprünglich den Anwohnern als zentraler Platz im Wohngebiet dienen.

Bedingt durch die Größe der einzelnen Flurstücke im Allgemeinen Wohngebiet steht den Anwohnern ausreichend Platz zur Verfügung, um einen Spielplatz für Kleinkinder errichten zu können, bzw. um sich mit Freunden zu treffen.

Zudem befinden sich in der angrenzenden Klosteranlage ausreichend Sport- und Spielmöglichkeiten für alle Altersklassen. Weiterhin gibt es auch sehr schöne Rundwanderwege, die den Anwohnern ausreichend Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung bieten.

Eine Grünfläche in der Lage ist durchaus sinnvoll, wenn sie eine Verbindung zur angrenzenden Klosteranlage hätte. Dazu müßte eine Treppe zum Wall errichtet werden. Dieses würde jedoch einen Eingriff in eine bauliche Anlage bedeuten, die dem Denkmalschutz untersteht. Daher kann diese Verbindung nicht geschaffen werden.

Aus den genannten Gründen wird aus gemeindlicher Sicht nicht mehr das Erfordernis gesehen, die im Bebauungsplan festgesetzte Parkanlage auch umzusetzen. Stattdessen soll das Wohngebiet vollständig bebaut werden. Um dieses baurechtlich auch umsetzen zu können, wird ein städtebauliches Planungserfordernis gesehen.

## 2. Planung

Die Art der baulichen Nutzung des gesamten Baugebietes setzt sich, wie folgt, zusammen:

Verkehrsberuhigte Straße/Fußweg	200m <sup>2</sup>	7%
Baufläche	3.030m <sup>2</sup>	93%
<hr/>		
Größe Baugebiet insgesamt:	3.230m <sup>2</sup>	100%

### 2.1 Bebauung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die zusätzliche Baufläche auf dem Flurstück 31/22 wird über den im Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung festgesetzten Fußweg erschlossen. Dazu ist jedoch eine Verbreiterung des Fußweges in einem ca. 27m langen Abschnitt von 2,00m auf 3,50m erforderlich. Folglich verkleinert sich das östlich gelegene Grundstück (Flurstück 31/18), welches aus rechtlicher Sicht bereits bebaubar ist. Der Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung setzt für das Flurstück 31/18 eine Grundflächenzahl von 0,2 fest. Bei Reduzierung der Grundstücksfläche verkleinert sich folglich die bebaubare Grundfläche. Um dieser Verschlechterung entgegenzuwirken, erfolgt die Festsetzung einer maximalen Grundfläche, die sich an den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 60, 1. Änderung orientiert. Die Baugrenze verschiebt sich durch die Änderungen der Bauflächen in südliche Richtung, um den Mindestabstand zur Verkehrsfläche zu wahren.

Das westlich gelegene Grundstück (Flurstück 31/22) wird zukünftig der Bebauung zugeführt. Dazu erfolgt die Festsetzung einer Baugrenze. Diese orientiert sich an den vorhandenen Baufluchten auf den angrenzenden Grundstücken. Das Grundstück selbst ist recht groß. Damit dort nur eine Bebauung entsteht, die sich ins vorhandene Baugebiet einpaßt, wird für die Fläche ebenfalls eine zulässige Grundfläche von 210m<sup>2</sup> festgesetzt.

In Anlehnung an die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 erfolgt die Festsetzung von Einzelhäusern mit einer eingeschossigen Bauweise.

Auf die Festsetzung einer Geschößflächenzahl wird verzichtet. Die Nutzung des Dachgeschosses richtet sich zukünftig nach der Landesbauordnung.

Um die Gebietsstruktur für das gesamte Gebiet nicht zu beeinträchtigen, sind innerhalb des Plangebietes auch nur 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

Bedingt durch die Lage der Flächen wird auf den Ausschluß von Tankstellen und Gartenbaubetrieben verzichtet.

Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung bleiben im Plangebiet allgemein zulässig. Diese Nutzungen läßt der Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung zu. Um dem Gleichheitsgebot zu entsprechen, wird diese Festsetzung entsprechend übernommen.

Trotz einer noch wirksamen Gestaltungssatzung ist weder in den Altbaubereichen noch an den neu gebauten Gebäuden eine dominierende Gestaltung (beispielsweise bei den Dachformen, -farben, Gebäudefassaden usw.) erkennbar. Daher wird von der Aufnahme gestalterischer Festsetzungen abgesehen.

Um den Umgebungsschutz des Klosters zu sichern, wird auch im Plangebiet ein 20 m breiter Streifen parallel zur Klosteranlage festgesetzt, der von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen freizuhalten ist.

## 2.2 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Feine Koppel“. Um insbesondere die Anbindung des westlichen Grundstückes abzusichern, wird zukünftig der bisher geplante Fußweg in einem ca. 27m langen Abschnitt von 2,00m auf 3,50m verbreitert und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Der verblei-

bende Fußweg wird gemäß den Vorgaben des Ursprungsplanes gesichert. Er soll zukünftig die „Feine Koppel“ mit der „Bäderstraße“ verbinden.

Die Grundstücke im "Allgemeinen Wohngebiet" sind ausreichend groß, um die notwendigen Stellplätze unterbringen zu können. Für die max. 4 Wohneinheiten ist, - auf Empfehlung der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 – ein Parkplatz zu schaffen.

Der Parkplatznachweis wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung erbracht. Dieser muß nicht neu erstellt werden, da durch max. 4 zusätzliche Wohnungen keine weiterer Parkplatz dringend erforderlich ist (siehe EAE 85/95).

Die Aussagen über die Anbindung und Erschließung des Baugebietes im Ursprungsplan gelten uneingeschränkt fort.

Da die 3,50m breite Zuwegung für die Entsorgungsunternehmen nicht befahrbar ist, sind die Wertstoffsammelbehälter am Abfuhrtag an den im Plan gekennzeichneten Standort am Wendehammer zu bringen.

### **2.3 Grünordnung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (siehe § 34 BauGB). Gemäß dem gemeinsamen Runderlaß vom 3. Juli 1998 "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" gelten nach § 34 BauGB zulässige Vorhaben nicht als Eingriff. Die Ausgleichspflicht entfällt somit. Biotope oder Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen. Bedingt durch die geringe Größe des Plangebietes und die Geringfügigkeit des Eingriffes, ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich.

### **2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung**

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise in der Planung zu beachten. Wie bereits im Punkt 1.4 erläutert, bietet die unmittelbar angrenzende Klosteranlage ausreichend Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen.

Die Spielplätze für Kleinstkinder schaffen erfahrungsgemäß die Eigentümer auf ihren Grundstücken mit Einzelhäusern selbst.

Die Straße „Feine Koppel“ ist eine Sackgasse. Folglich verkehren dort nur die Anlieger selbst. Bedingt durch die geringen Verkehrsmengen können sich größere Kinder auch im Straßenbereich spielerisch bewegen.

Ansonsten haben Kinder und Jugendliche in Cismar die Möglichkeit, in der Feuerwehr aktiv mitzuwirken, bzw. bei den Klosterjägern oder in Sportvereinen.

### 3. Immissionen

#### 3.1 Immissionen von der B 501

Gemäß Verkehrsmengenkarte für Schleswig-Holstein von 1995 sind auf der Bäderstraße/B 501 ca. 5.226 Kfz/24 h gezählt worden. Da von einem Wachstum der Verkehrsmenge um ca. 1% pro Jahr ausgegangen werden muß, ist im Jahre 2015 mit ca. 6.271 Kfz/24 h zu rechnen. Um von vornherein einen optimalen Schutz der Anwohner vor belästigenden Immissionen zu gewährleisten, wird von der letztgenannten Verkehrsmenge ausgegangen.

Als Bezugspunkt für die Prognoseberechnung wird die Baugrenze gewählt, die am dichtesten an die B 501 reicht, da hier die höchsten Immissionen zu erwarten sind.

Die Verkehrsmenge  $M$  beträgt:

$$\begin{array}{ll} \text{tags} & 6.271 \times 0,060 = 376 \text{ Kfz/h} \\ \text{nachts} & 6.271 \times 0,011 = 69 \text{ Kfz/h} \end{array}$$

Beurteilungspegel

	Tags	Nachts
Verkehrsstärke	376 Kfz/h	69 Kfz/h
Lkw-Anteil	19 %	10 %
Mittlungspegel	67,13 dB	58,29 dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	0,00 dB	0,00 dB
Emissionspegel	63,16 dB	53,60 dB
Abstand	67,00 m	67,00 m
Höhe	0m	0m
<b>Beurteilungspegel</b>	<b>57,50 dB</b>	<b>47,94 dB</b>
Orientierungswert für Allgemeines Wohngebiet	55,00 dB	45,00 dB

Lärmpegelbereich II (55-60 dB) 67 - 170m\*  
 (\*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

Die zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sind tags und nachts um knapp 3 dB überschritten. Dies ist eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzmauern sind aus städtebaulichen und anderen praktischen Erwägungen im Innenbereich nicht möglich bzw. städtebaulich akzeptabel. Zudem würden die Kosten in einem unverhältnismäßig hohen Verhältnis stehen, zum eigentlichen Nutzen. Daher erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen. Der festgesetzte Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 ist beim Bau von Neu- und Anbauten an Gebäude zu beachten, um ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

##### **4.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsflächen werden kostenfrei nach Absprache mit der Gemeinde und unter Berücksichtigung geplanter Bepflanzungen zur Verfügung gestellt. Stationsplätze werden durch die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten zugunsten der Schleswag AG gesichert.

##### **4.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Karkbrook aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Cismar zugeleitet werden. Durch die Nutzung des Plangebietes ist keine Verunreinigung des anfallenden Oberflächenwassers zu erwarten. Das überschüssige Regenwasser ist dem vorhandenen Abwassersystem zuzuleiten.

Im übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ verwiesen.

Das Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverband Cismar 2.9 befindet sich im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes. Gemäß § 6 (4) der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes Cismar sind die Böschungen und ein Streifen von 6,0m Breite längs der Verbandsgewässer von Anpflanzungen und baulichen Anlagen freizuhalten. Ufergrundstücke dürfen nur so bewirtschaftet werden, daß die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt wird.

#### **4.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in Cismar wird durch die Freiwillige Feuerwehr Cismar gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Karkbrook ausgestattet.

An Löschwassermenge sind im WA-Gebiet 48 m<sup>3</sup>/h zwei Stunden lang bereitzustellen. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

#### **4.5 Gasversorgung**

Die Aufgabe der Gasversorgung in der Gemeinde Grömitz wird durch den Zweckverband Ostholstein wahrgenommen.

### **5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für das Grundstück, das als Verkehrsfläche ausgewiesen ist, ist für die Fläche vorgesehen (§ 24 BauGB), die nicht im Eigentum der Gemeinde ist.
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes 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 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.

## 6. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde durch den Grunderwerb der Verkehrsflächen und den Ausbau der Straße und des Fußweges. Sie belaufen sich schätzungsweise für den Grunderwerb auf ca. 5.000 DM bzw. 2.560 Euro und für den Ausbau der Straßen und Wege auf ca. 44.000 DM bzw. 22.500 Euro. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann aus dem Haushalt der Gemeinde erwartet werden.

## 7. Beschluß der Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 8. August 2000 gebilligt.

Grömitz, 25. August 2000



  
(Scholz)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 60, 2. Änderung ist am 31.08.2000 ..... in Kraft getreten.