

Stand: 19. Dezember 2019

*Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung*

## BEGRÜNDUNG

### ZUR 6. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG

### DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61

### DER GEMEINDE GRÖMITZ

für den Bereich zwischen der Straße Am Heller, der Straße Wildkoppelweg und der Bäderstraße/B 501 in der Ortslage Cismar



Auftragnehmer:



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



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Entwurfsbegründung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Planungsabsicht .....	4
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems.....	9
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	10
<b>2</b>	<b>Begründung der Planung</b> .....	<b>12</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	12
2.2	Erschließung .....	12
2.3	Grünplanung.....	13
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	14
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>14</b>
3.1	Emissionen.....	14
3.2	Immissionen .....	15
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>16</b>
5.1	Bodenschutz.....	16
5.2	Altlasten .....	17
5.3	Archäologie .....	17
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>18</b>
7.1	Flächenbilanz .....	18
7.2	Bauliche Nutzung .....	18
<b>8</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>19</b>

Anlage 1: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag vom 10.09.2019, erstellt durch PLANUNG kompakt LANDSCHAFT, Neubrandenburg

Anlage 2: Ermittlung des Regenwasserabflusses mit Erläuterung vom 10.09.2019, erstellt von IKS Ingenieure, Braunschweig

### Bearbeiter:

Stadtplanung:

**Gabriele Teske**

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



# 1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel der Planung ist es, das Maß der baulichen Nutzung für das „Sonstige Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit dem Oberbegriff der Zweckbestimmung „*Seniorenzentrum*“ dahingehend anzupassen, dass hier ein – aus heutiger Sicht – bedarfsgerechtes und wirtschaftlich tragfähiges Seniorenzentrum in Kürze entstehen kann.

Somit wird vor allem dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde dahingehend entsprochen, dass der ortsprägende zentrale Bereich des Plangebietes in Cismar städtebaulich wieder aufgewertet und genutzt wird.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Gemäß der 2. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Gemeinde Grömitz für den Bereich zwischen der Straße Am Heller, der Straße Wildkopfelweg und der Bäderstraße/B 501 in der Ortslage Cismar, soll im östlichen Bereich des Plangebietes ein Seniorenzentrum entstehen können mit einer dreigeschossigen Bauweise, einer Grundfläche (Hauptgebäude mit Terrassen und Balkonen) von 1.800 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 5.000 m<sup>2</sup>.

Nach einem Eigentümer- und Betreiberwechsel wird eine geänderte Konzeption geplant:

- ca. 100 stationäre Pflegeplätze in Einzelzimmern (ursprünglich waren es 52) mit 92 Plätzen in 92 Einzelzimmern oder 99 Plätzen in 85 Einzelzimmern und 7 Doppelzimmern,
- ein großer Speisesaal für alle Bewohner ist nicht mehr geplant; vielmehr sollen die Patienten in kleineren Speiseräumen mit ca. 14 Personen speisen. Dadurch soll ein „familiäres Gefühl“ erzeugt werden.
- Je Patientengruppe wird außerdem eine Teeküche und ein eigener Aufenthaltsbereich geplant.

Im Vorwege wurde geprüft, wie das geänderte Planungskonzept in den bestehenden Bebauungsplan passt:

Bild 1: Entwurf Architekt Wolfgang Germann, Plön vom 11.09.2017

<p><u>Vorteil:</u> keine Änderung des Bebauungsplanes</p> <p><u>Nachteil:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es sind bis zu 170 m lange Wege für Bewohner und Mitarbeiter. → zu lang.</li> <li>▪ kostenintensiv, weil viele Brandabschnitte, Treppenhäuser, Aufzüge, Leitungen etc., große Dach- und Fassadenflächen</li> </ul>	
<p><u>Vorteil:</u> keine Änderung des Bebauungsplanes</p> <p><u>Nachteil:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es sind bis zu 170 m lange Wege für Bewohner und Mitarbeiter. → zu lang.</li> <li>▪ kostenintensiv, weil viele Brandabschnitte, Treppenhäuser, Aufzüge, Leitungen etc., große Dach- und Fassadenflächen</li> </ul>	
<p><u>Vorteil:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kurze Wege,</li> <li>▪ bessere Wirtschaftlichkeit,</li> <li>▪ der mittlere Bereich bleibt frei von Bebauung</li> </ul> <p><u>Nachteil:</u> Änderung Bebauungsplan</p>	

Als Vorzugsvariante gilt die Variante 3. Diese wird daher weiter favorisiert und über eine Änderung des Bebauungsplanes abgesichert.

Alle genannten Nutzungen sollen somit zukünftig in einem kompakten Baukörper untergebracht werden. Dazu kann die Dreigeschossigkeit und die ursprüngliche Grundfläche von 1.800 m<sup>2</sup> von den Grundzügen bezüglich der Baumasse beibehalten werden. Die Grundfläche müsste allerdings noch um die Flächen angehoben werden, die für Terrassen und Balkone erforderlich sind. Bisher waren dafür 500 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Da eine volle Dreigeschossigkeit auf der nun etwas reduzierten Grundfläche von 1.800 m<sup>2</sup> für das Hauptgebäude vorgesehen ist, ist eine Erhöhung der Geschossfläche von 3.000 m<sup>2</sup> auf 5.000 m<sup>2</sup> erforderlich bei einer nun vorgesehenen Festsetzung der Firsthöhe.

Im mittleren Bereich sind zukünftig die Stellplatzanlagen und das hauseigene Regenrückhaltebecken angedacht. Auf die Festsetzung der überbaubaren Fläche sowie von Grund- und Geschossflächen könnte daher verzichtet werden.

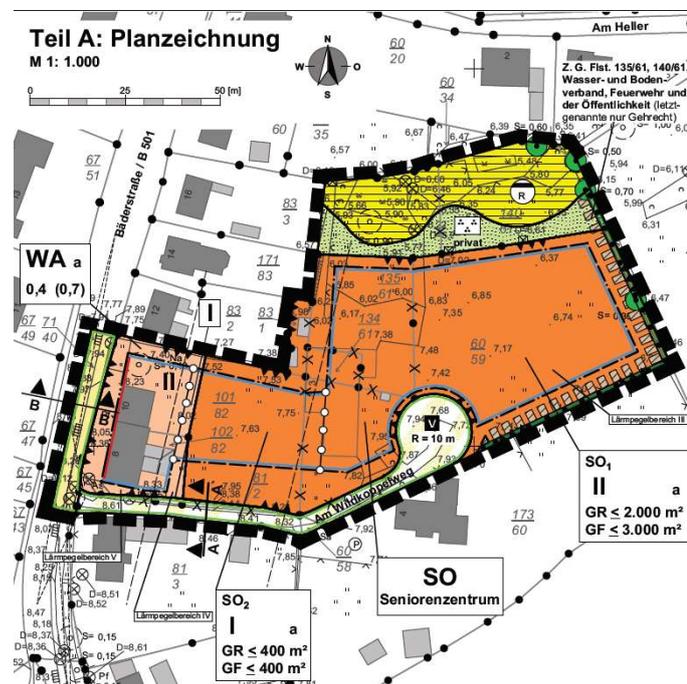
Im westlichen Bereich soll das WA-Gebiet in der Form beibehalten werden. Somit bleiben hier weiterhin u.a. altersgerechte Wohnungen oder Betriebswohnungen zulässig.

Die genannte Neuplanung ist über den geltenden Bebauungsplan nicht abgedeckt. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich der 6. Änderung darf bereits auf Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 bebaut werden.

Bild 2: Auszug 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61



Somit handelt es sich hier um eine reine bedarfsgerechte Neuordnung und Ergänzung der vorhandenen Baustruktur.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende

Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt werden kann,
- direkt erschlossen ist und
- im Betreuungskomplex liegt,

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

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

#### 1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	06.12.2017
-	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		07.02.2018 08.11.2018
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab dem 09.03.2018
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	09.03.2018 – 09.04.2018
x	1. eingeschränkte Beteiligung TöB, Behörden, Gemeinden und/oder Anlieger	§ 4a BauGB	30.01.2019 – 15.02.2019
x	2. eingeschränkte Beteiligung TöB, Behörden, Gemeinden und/oder Anlieger	§ 4a BauGB	22.10.2019 – 12.11.2019
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	19.12.2019

#### 1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

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

Wie in der Anlage 1 zu ersehen ist, befinden sich keine geschützten Strukturen im Plangebiet. Auch hat die Planung keine Auswirkungen auf die im Norden angrenzenden Biotope.

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 bebaubar. Die überbaubare Fläche wird um 600 m<sup>2</sup> verkleinert.



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 somit in einem Bereich, der nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar ist bzw. von weitgehend 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: Durch die Planung kann eine Grundfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> mit Gebäudeteilen nach § 19 Abs. 2 BauGB bebaut werden. Mit dieser Änderung ist der Bebauungsplan Nr. 61 mit seiner 1. Änderung und zurzeit laufenden 5. Änderung und Ergänzung kumulierend zu betrachten. In dem Geltungsbereich der 1. Änderung stehen Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 6.100 m<sup>2</sup>. Durch die 5. Änderung kommen ca. 1.080 m<sup>2</sup> Neubaufäche hinzu. Somit ist von einer möglichen Gesamtgrundfläche in den zu betrachtenden Bereichen von ca. 9.080 m<sup>2</sup> auszugehen. Die 20.000 m<sup>2</sup> sind also nicht überschritten.

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

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

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

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

Im Vorwege ist geprüft worden, ob gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen vorhanden sein könnten. Durch die intensive Gartennutzung sind keine Hinweise auf das

Vorhandensein geschützter Fauna und Flora ersichtlich (siehe Anlage 1). Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.

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

### c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist nicht erforderlich.

## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Kommunale Planungen

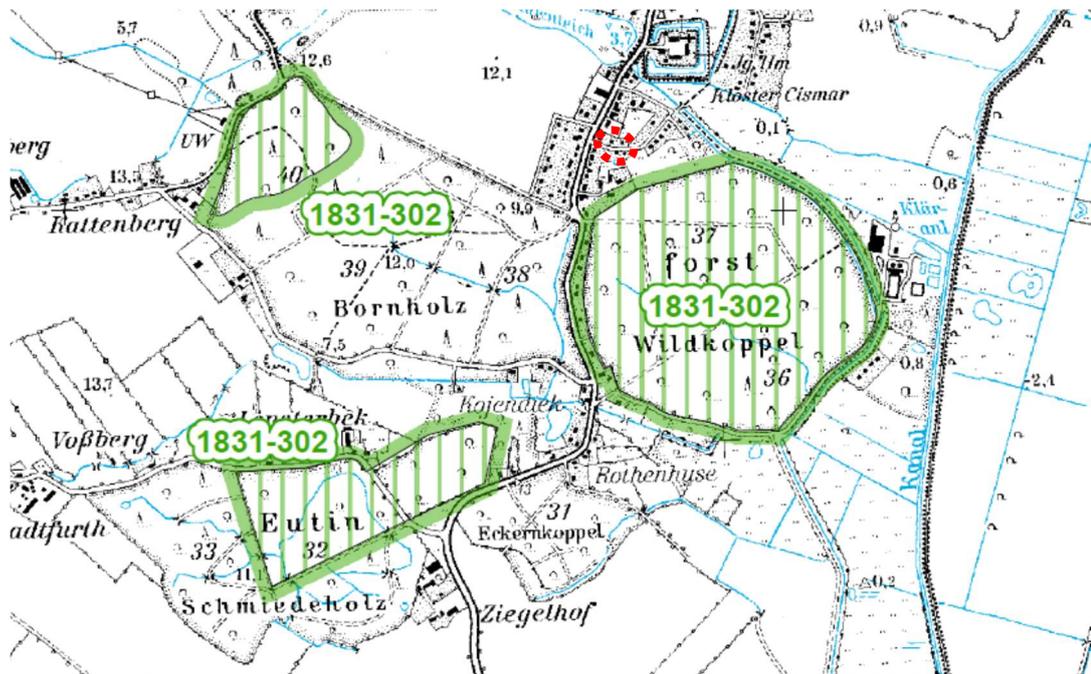
Für das Plangebiet gilt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 seit dem 07.01.2015. Dieser setzt das Plangebiet als „*Sonstiges Sondergebiet - Seniorenzentrum*“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest (siehe Bild 2).

Der Landschaftsplan stellt diese Fläche noch als „*Wohnbaufläche*“ dar.

### 1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Südlich des Plangebietes liegt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung mit der Bezeichnung FFH DE 1831-302 „Buchenwälder südlich Cismar“.

Bild 3: Auszug aus Karte mit DE 1831-302 „Buchenwälder südlich Cismar“.



Im Gebietssteckbrief des Landes Schleswig-Holstein heißt es:

*„Das FFH-Gebiet mit einer Größe von 69 ha liegt etwa 4 km nordöstlich von Grömitz. Das Gebiet befindet sich im Eigentum des Landes. Die Wälder südlich von Cismar liegen auf nahezu ebenem Gelände. Sie werden überwiegend von Waldmeister-Buchenwäldern (9130) eingenommen. Neben Buchen-Altbeständen mit einzelnen Eichen kommen mehrschichtig aufgebaute Bestände aus natürlich aufwachsenden Buchen vor. Auf nährstoffreicheren, feuchten Böden treten verstärkt Eiche, Esche und Hainbuche auf, die dem Lebensraumtyp Eichen-Hainbuchenwald (9160) zuzuordnen sind. Diese Abschnitte werden durch kleine Wasserläufe und Quellen in ihrer Strukturvielfalt bereichert. Der Waldbestand enthält einige der wenigen küstennahen Altholzbestände der Wagrigen Halbinsel und ist daher besonders schutzwürdig. Das übergreifende Schutzziel ist dementsprechend die Erhaltung des Waldbestandes mit dominierenden Waldmeister-Buchenwäldern, nährstoffreichen Feuchtwaldflächen, kleinen Wasserläufen und Quellen. Insbesondere soll der Altholzbestand erhalten werden.“*

Das Plangebiet greift weder in die Waldfläche ein noch in den unmittelbaren Nahbereich von 30 m nach dem Landeswaldgesetz. Zudem bleibt die Grünabschirmung in Richtung Wald erhalten. Somit wirkt sich die Planung in keiner Weise auf den Wald aus, da es keine Berührungspunkte gibt. Ein Verstoß gegen das Habitatschutzrecht ist nicht erkennbar, da durch die Planung keine erkennbare Beeinträchtigung des FFH-Gebietes erfolgt.

Eine Prüfung ergab, dass geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG zum damaligen Zeitpunkt nicht im Plangebiet lagen (siehe Anlage 1). Ein weiteres Gutachten ergab bereits im Rahmen der 2. Änderung, dass es Hinweise auf Fledermäuse, Mehl- und Rauchschnalben gibt, die in den Gebäuden, die zwischenzeitlich abgerissen worden sind, feststellbar waren, diese aber auf Grund der vorhandenen Gegebenheiten hier nicht dauerhaft leben. Mit den bereits 2015 empfohlenen Ausgleichsmaßnahmen kann in der Projektplanung ein ausreichender Lebensraumersatz geschaffen werden. Das zuständige LLUR des Landes Schleswig-Holstein erteilte eine Genehmigung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG zur Überwindung der artenschutzrechtlichen Verbote im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 61 der Gemeinde Grömitz, die auch im Rahmen der 6. Änderung relevant bleibt.

Ein Gebäude steht noch. Hier können sich bis zum Abriss immer noch Schnalben ansiedeln. Erfolgt der Abriss des letzten Gebäudes, dann ist in der Projektplanung nachzuweisen, dass sich zwischenzeitlich keine Schnalben mehr hier angesiedelt haben. Wenn ja, ist Ersatz nachzuweisen sowie die Einhaltung der gesetzlichen Auflagen.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

#### **1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Cismar, nördlich der Straße „Am Wildkoppelweg“ und östlich der „Bäderstraße/B 501“.



### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Südlich des Plangebietes befindet sich ein eingeschossiges Gebäude. Es dient als Wohngebäude.

Das Plangebiet ist im Südosten und Osten durch einen eingezäunten Gehölzstreifen vom Außenbereich abgegrenzt. Dahinter schließen sich unmittelbar landwirtschaftliche Fläche an.

Im Norden schließt sich eine Grünfläche an, auf der sich geschützte Seggenbereiche befinden.

Auf der unbebauten Fläche befinden sich noch versiegelte Zuwegungen. Ansonsten wird die verbleibende Fläche als Grünfläche bewirtschaftet.

Das Gelände fällt vom Süden in Richtung Norden.

### 1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Für das Plangebiet liegt ein Bodengutachten von den GrundbauINGENIEUREN Schnorr + Bauer GmbH & Co. KG aus Bredenbek (Nr. 0387-18/13.07.2018) seit Juli 2018 vor. Dieses kommt unter Punkt 9 zu folgendem Ergebnis:

*Bild 4: Auszug aus Bodengutachten von den GrundbauINGENIEUREN Schnorr + Bauer GmbH & Co. KG Nr. 0387-18/13.07.2018*

## 9. ZUSAMMENFASSUNG

	<u>STICHWORT</u>	<u>Abschnitt</u>
Ab Gelände wurden bis $t \leq 1,50$ m Mutterböden bzw. Auffüllungen erteuft; sie werden überwiegend von Geschiebeböden unterlagert, vereinzelt auch von Sanden und/oder Schluffen.	BODEN- SCHICHTUNG	 4.2
Wasser wurde zwischen ca. 1,0 m und 7,2 m Tiefe angetroffen. Dabei handelt es sich um Stau-, Schichten-, Oberflächen- und Sickerwasser, das infolge der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit des bindigen Bodens u. U. örtlich und zeitweilig bis in Höhe des Geländes aufstauen kann.	WASSERSTÄNDE	 5.
Das Haus kann unter Berücksichtigung der von uns in Abs. 7 gemachten Angaben flach gegründet werden.	GRÜNDUNG	 5.
Der Keller kann mittels einer Dränage gemäß DIN 4095 trocken gehalten werden.	TROCKENHALTUNG	 8.

Eine Bebaubarkeit ist somit gegeben.

## 2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

### 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Gegenüber der geltenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 werden folgende Punkte geändert:

#### Planzeichnung:

- *Überbaubare Grundstücksgrenze.* → Die überbaubare Grundstücksgrenze wird verkleinert. Danach ist im mittleren Bereich zukünftig kein Verbindungsgang mehr zulässig.
- *Veränderung der Grund- und Geschossfläche im SO-Gebiet.* → Zukünftig ist im Plangebiet ein dreigeschossiger Baukörper vorgesehen, der je Geschoss mit einer Bruttofläche von 1.660 m<sup>2</sup> bebaut werden soll. Darüber hinaus sollen in der Grundfläche 140 m<sup>2</sup> für untergeordnete Nebenanlagen, wie Terrassenflächen oder Balkone möglich bleiben.

#### Text:

- *Ausschluss von Zweitwohnungen im WA-Gebiet.* → Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude real genutzt werden. Werden diese als Zweitwohnungen genutzt, führen diese zu den besagten „Rolllädensiedlungen“. 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.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

### 2.2 Erschließung

Gegenüber der geltenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 erfolgt eine Vergrößerung des Radius des Wendehammers der Straße Wildkoppelweg von 10 m auf 11 m. Damit wird den geänderten Anforderungen der Wertstoffabfuhr entsprochen. Weitere Änderungen bezüglich der Erschließung beinhaltet die Planung nicht.

Es wird darauf verwiesen, dass nach den heute anwendbaren Regeln der Wendepunkt einen Durchmesser von mindestens 22,0 m befahrbarer Fläche aufweisen muss und mit einem absoluten Halteverbot von parkendem Verkehr freizuhalten ist, damit eine Abfall- und Wertstoffsammlung erfolgen kann. Möchte der Investor, dass der Müll abgeholt wird, empfiehlt sich eine eigenständige Vergrößerung des Wendehammers auf einen Radius von 11 m. Auf Grund der wenigen Anlieger in der zweiten Reihe ist es nicht Ziel der Gemeinde, die Verkehrsfläche zu vergrößern.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

## 2.2.1 Stellplätze

Das WA-Gebiet ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterbringen zu können. Je Wohnung wird ein Stellplatz eingefordert.

Im SO-Gebiet ist von folgendem Stellplatzbedarf (St) auszugehen:

	Verkehrsquelle	Anzahl	Zahl der St für Kfz	Abschlag für Anreise per ÖPNV	St-Be- darf
1.1	Pflegeheim	99 Plätze	1 St je 8-15 Plätze = 10	-	13
1.2	Davon für Besucher		75 %	-	10
1.3	Barrierefrei		30 %	-	4
<b>Insgesamt:</b>					<b>13</b>

Erfahrungsgemäß werden in Pflegeeinrichtungen mehr Stellplätze als 13 benötigt. Daher wird im Bebauungsplan eine Mindestzahl von 24 Stellplätzen im SO-Gebiet eingefordert.

Je Wohnung im WA-Gebiet ist nach der textlichen Festsetzung ein Stellplatz nachzuweisen.

Mit der Festsetzung der Anzahl der Stellplätze nutzt die Gemeinde die Möglichkeit der LBO, den ruhenden Verkehr zu regeln, um die angrenzende Bundesstraße von Parkverkehr freizuhalten.

Die Fläche ist ausreichend bemessen, um die Pflichtstellplätze unterbringen zu können.

## 2.2.2 Parkplätze

Die Besucherparkplätze werden über die Stellplätze abgedeckt. Somit sind keine weiteren Parkplätze erforderlich.

## 2.3 Grünplanung

### 2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Diese Planung beinhaltet keine 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: Nach der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 kann bisher im Plangebiet gebaut werden:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m <sup>2</sup> ) – Bestand (m <sup>2</sup> ) =	Neueingriff (m <sup>2</sup> )
1.	SO (= 5.480 m <sup>2</sup> )	Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 1.800 - 2.400 =	- 600
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO 940 – 1.485 =	- 545
2.	WA-0,40	Keine Änderung	
			<b>Ca. – 1.145</b>

Insgesamt verringert sich im Plangebiet die Versiegelung um 1.145 m<sup>2</sup>.

Die Planung verursacht somit keine neuen Eingriffe.

Folglich werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft nicht berührt.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt am Ortsrand und ist durch einen Gehölzstreifen abgegrünt. Im Plangebiet ist bereits der Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes zulässig. Zukünftig ändert sich die Kubatur in sich. Die Höhe war bisher nicht festgesetzt. Nun wird diese eingeschränkt. Neue und wesentliche Eingriffe erfolgen in das Landschaftsbild nicht.

#### **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**

Im Plangebiet soll ein Pflegeheim realisiert werden. Spielmöglichkeiten für Kinder sind daher nicht erforderlich.

## **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 erfolgt keine Veränderung der bereits zulässigen Nutzung.

### 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:

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck, teilte am 31. Oktober 2013 mit, dass im Rahmen der Verkehrszählung 2010 an der B 501 zwischen Grömitz und Lenste ca. 6.467 Kfz/24h gezählt worden sind. Aus den Zählungen der Jahre 1995, 2000 und 2005 geht hervor, dass die Verkehrsmengen auf der B 501 stetig wachsen. Daher wird bei der Lärmprognose von einem Wachstumsfaktor von 20 % ausgegangen. Daraus resultiert eine Verkehrsmenge von 7.760 Kfz/24h. Die Fahrbahnmitte der B 501 liegt 11 m entfernt von der nächsten überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Verkehrsmenge M beträgt: tags  $7.760 \times 0,06 = 466$  Kfz/h  
nachts  $7.760 \times 0,011 = 85$  Kfz/h

	tags	nachts
Verkehrsstärke	466 Kfz/h	85 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %	20 %
Mittlungspegel	68,20 dB	60,81 dB
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	0,00 dB	0,00 dB
Emissionspegel	64,28 dB	56,90 dB
Abstand	11 m	11 m
Höhe	0 m	0 m
Orientierungswerte für WA-Gebietes	55,00 dB	45,00 dB
Beurteilungspegel	> 68,63 dB	> 61,24 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet werden somit tags um ca. 14,0 dB (A) und nachts um ca. 16,5 dB (A) überschritten. Somit empfiehlt sich ein Schutz, um die Wohnruhe zu sichern.

Aufgrund der vorhandenen, natürlich gewachsenen städtebaulichen Situation ist der Bau von aktiven Schallschutzmaßnahmen vor Ort städtebaulich nicht vertretbar. Stattdessen erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die an den Wohn- und Arbeitsgebäuden bei Neu-, Um- und Ausbauten einzuhalten sind wie folgt:

Lärmpegelbereich V	(69 - 65 dB Tags)	11 m – 25 m*
Lärmpegelbereich IV	(65 - 60 dB Tags)	25 m – 60 m*
Lärmpegelbereich III	(60 - 55 dB Tags)	60 m – 220 m*

(\*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

Die somit zu verwendenden Baumaterialien nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen sicherstellen, dass das resultierende Schalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  von 40/35 dB (je nach Lärmpegelbereich) in den Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern) bei geschlossenen Fenstern oder bei Verwendung schallgedämpfter Lüftungssysteme eingehalten werden. Dies ist in der Projektplanung bei Neu- und Umbauten nachzuweisen. Somit sichern die Festsetzungen ein gesundes Wohnen und Arbeiten in den Räumen.

## 4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zur geltenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. entsorgen.

Neu ist, dass das Regenwasser – nach den aktuellen Verordnungen - nun erst in die öffentlichen Regenwasserleitungen in die B 501 zu leiten ist und dann erst über diese in die Verbandsgewässer. Folglich hat ein Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes gemäß 2. Änderung keinen Sinn mehr. Daher wird zukünftig eine Regenrückhaltung im SO-Gebiet vorgesehen und eine Leitung des Regenwassers über den Wildkoppelweg in die B 501.

In diesem Zusammenhang wurde untersucht, wieviel Regenwasser in den Baugebieten – gemäß den maximalen Festsetzungen – anfallen kann und wie groß ein Regenrückhaltebecken sein muss, um das Regenwasser in einer gedrosselten Form in die Regenwasserleitungen der B 501 abgeben zu können (siehe Anlage 2). Danach lässt die Planung eine geordnete Entwässerung zu. Beeinträchtigungen in Richtung der nördlichen Biotop sind mit der Neuausrichtung der Planung nicht zu erwarten.

## 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 wiederherzustellen. 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.

Hinweis: Für das Plangebiet liegt seit dem 03.04.2001 ein Bodengutachten vor, welches vom Sachverständigenring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH erstellt worden ist (Nr. 0102 114.2). Es wird festgestellt, dass keine Gefahr von der Fläche ausgeht. An zwei Stellen wurden offenbar kleinräumig und oberflächennah Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Der Wert für Benzo(a)-pyren (BaP) - ein Bestandteil der PAK - übersteigt den Prüfwert der Bodenschutzverordnung für Wohnflächen, der Wert für MKW den Maßnahmenwert. Aus diesem Grunde wird empfohlen, den Bereich zu sanieren bzw. entsprechend zu markieren. Über das Ergebnis der Untersuchungen ist die Bodenschutz- und die Abfallbehörde des Kreises Ostholstein anschließend zu informieren.

Die Voraussetzung nach BauGB für eine Kennzeichnung, dass der Boden erheblich belastet sein muss, besteht nachweislich nicht.

## 5.3 Archäologie

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern, zu rechnen.

Bild 5: Karte vom Archäologischen Landesamt vom 10.04.2018



-  Grabungsschutzgebiet
-  Denkmale gem. § 8 DSchG Denkmalliste
-  Denkmale gem. § 8 DSchG Denkmalliste
-  Archäologische Interessensgebiete

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

## 7 STÄDTEBAULICHE DATEN

### 7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Allgemeines Wohngebiet	1.040 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet	5.480 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.180 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>7.700 m<sup>2</sup></b>

### 7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet keine Erhöhung der Wohnungszahl vor.

## 8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## 9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 6. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 61, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.12.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Grömitz, 26.02.2020

Siegel

(gez. Mark Burmeister)  
Bürgermeister

Die 6. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 61 trat am 28.02.2020 in Kraft.

