

Stand: 9. Dezember 2014

***Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung***

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUR 2. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 DER GEMEINDE GRÖMITZ**

für den Bereich zwischen der Straße Am Heller, der Straße Am 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  
info@stadtplanung-kompakt.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Entwurfsbegründung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	11
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	13
<b>2</b>	<b>Planbegründung</b> .....	<b>15</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	15
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) .....	19
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein .....	19
2.4	Erschließung .....	21
2.5	Grünplanung .....	22
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	25
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>25</b>
3.1	Emissionen .....	25
3.2	Immissionen .....	27
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>28</b>
4.1	Stromversorgung .....	28
4.2	Wasserver- und -entsorgung .....	28
4.3	Löschwasserversorgung .....	29
4.4	Müllentsorgung .....	29
4.5	Gasversorgung .....	29
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>29</b>
5.1	Bodenschutz .....	29
5.2	Altlasten .....	30
5.3	Archäologie .....	30
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>31</b>
7.1	Flächenbilanz .....	31
7.2	Bauliche Nutzung .....	31
<b>8</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>35</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>35</b>

Anlage 1: „Stellungnahme zum Biotop nördlich des Wildkoppelweges auf dem Flurstück 135/61“, erstellt von den freien Landschaftsarchitekten „PLANUNG kompakt LANDSCHAFT“ aus Hoisdorf vom 10.04.2014

Anlage 2: „Standortbegehung Alte Schlachtereie Cismar Begehung am 14.3.2014“, erstellt von Axel Kramer aus Dahme

### Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

# 1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Seniorenzentrums in der Verlängerung der Straße „Am Wildkoppelweges“.

Die „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen des Ortes Cismar – Gestaltungssatzung“ wurde im Jahr 2012 aufgehoben. Die gestalterischen Ziele werden zukünftig über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 gesichert. Die wesentlichen Ziele sollen bereits in dieser Planung übernommen werden.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Im nördlichen Teil gab es in der Vergangenheit eine Fleischerei. Seit dessen Aufgabe verfallen die dort vorhandenen Gebäude. Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 61, 1. Änderung kann in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise innerhalb einer großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksfläche entwickelt werden.

Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 61, 1. Änderung



Vorher ist jedoch ein Abriss der bestehenden Gebäude erforderlich. Das hat zur Folge, dass die Erschließungskosten so hoch sind, dass der Markt in Cismar dafür fehlt. Somit gibt es keine Bauinteressenten, die in dem Bereich nur wohnen möchten.

Bild 2: baulicher Bestand (eigene Fotos am 14.01.2014)

Blick vom Norden auf Fleischerei



Blick von Norden auf Erschließung



Da das Grundstück über die Straße „Am Wildkoppelweg“ erschlossen und bereits baulich vorbelastet ist, liegt das Interesse der Gemeinde darin, dass die Fläche baulich aufgewertet wird. Daher gab es bereits seit dem Aufstellungsbeschluss am 11.11.2008 diverse Bestrebungen, hier Konzepte zu entwickeln, die an diesem Standort auch umsetzbar sind, wie z. B. ein Verbrauchermarkt oder ein Feriendorf für bestimmte Zielgruppen. Alle Planungsabsichten wurden jedoch immer wieder frühzeitig aufgegeben.

Nun liegt der Gemeinde ein Konzept vor, nach dem innerhalb des nördlichen Teils des Plangebietes ein Seniorenzentrum mit 52 Pflegeplätzen entstehen soll. Zudem soll in einem stark eingegrenzten Bereich die Option offen bleiben, betreute Wohnungen zu errichten. Zudem ist der Bau der dazu erforderlichen Versorgungs- und Gemeinschaftsräume vorgesehen. Dazu gehört die Sicherung der Versorgung durch eine eigenständige Küche sowie durch ein Café genauso wie die Bereitstellung von sozialen Angeboten oder Dienstleistungen, wie die Einrichtung eines Friseurs. Insgesamt entstehen somit durch diese Einrichtung ca. 40 Arbeitsplätze.

Nach dem „Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010“ ist ein „Pflegeheim“ der Daseinsvorsorge zuzuordnen. Solche Nutzungen sollen vorrangig in zentralen Orten errichtet werden, da dort eine gewisse Versorgung mit Infrastrukturangeboten und weiteren Dienstleistungen der Daseinsvorsorge vorhanden ist.

Cismar hat nach dem Regionalplan II keine zentralörtliche Funktion. Cismar war jedoch ursprünglich eine eigene Amtsgemeinde und hat daher bereits über eine größere Infrastruktur, als andere vergleichbare Orte. So verfügt Cismar über folgende Infrastruktur:

Vorhandene Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich an der Bäderstraße / B 501, die die zentrale Straße des Ortes ist. Die Straße hat einen beidseitigen Fußweg. Zusätzlich verläuft ein Radweg auf der zum Plangebiet gelegenen Straßenseite.

An der Bäderstraße befinden sich zudem folgende Nutzungen:

Läden und Gaststätten:

- ein Café im Kloster und eine Bäckerei an der Bäderstraße,
- der Bauernladen „Hof Böckmann“ mit Geschenkartikel, Blumen, Obst und Gemüse,

- Café Restaurant Biergarten "Im Stillen Winkel",
- „Klosterkrug“

Bild 1: Bestandsaufnahmen (eigene Aufnahmen) - Blick ab „Klosterkrug“

Nach Süden



Nach Norden



#### Medizinisches Angebot

- eine Gemeinschaftspraxis mit zwei Ärzten für Allgemeinmedizin und Akupunktur,
- ein ambulanter Pflegedienst,
- ein Tierarzt.

#### Kultur und Kunst

- die Klosterkirche Cismar als ehemaliges Benediktiner-Kloster, das 1245 von Lübeck nach Cismar verlegt wurde. Heute gehört sie zur Stiftung Schleswig-Holsteinische Landesmuseen Schloss Gottorf, mit seinen ganzjährigen Kunst- und Kulturangeboten,
- Kunstangebote, wie japanische Keramik von Jan Kollwitz (Urenkel von Käthe Kollwitz), alte Schriftkunst von Hannelore Fischer, pottery – Keramikwerkstatt von Cornelia Scheefeld,
- im „Weißen Haus“, dem Wohnhaus der Schriftstellerin Doris Runge, werden Lesungen abgehalten,
- Haus der Natur Cismar zeigt als Naturmuseum die größte Ausstellung von Schnecken und Muscheln in Deutschland.

#### Vorhandene soziale Einrichtungen und Angebote im „Klosterkrug Cismar“:

- eine Feuerwehr,
- eine Außenstelle der Gemeindeverwaltung,
- Nutzung für sportliche und kulturelle Angebote, einschließlich Vereinsleben,
- Veranstaltungsort für Feiern aller Art etc.

Durch das Kloster hat Cismar eine kulturell hohe Bedeutung in der Region. Dieses zieht ganzjährig eine Vielzahl von Gästen an. Auf Grund dieser Situation besteht im Ort ein verhältnismäßig hohes Angebot an Läden und Gaststätten und ein ganz spezielles und außergewöhnliches Kulturangebot.

### Verkehrsanbindung (ÖPNV)

Cismar liegt direkt an der Bundesstraße B 501, welche von Neustadt in Holstein bzw. der Autobahn A1, über Grömitz, Cismar, Grube, Heringsdorf nach Heiligenhafen führt.

Von der B 501 geht in Höhe Cismar die Landesstraße L 58 ab. Diese führt in Richtung Lensahn bzw. zur A1. Ein Abzweig geht in Höhe Grönwohldshorst auf die Kreisstraße K 51 nach Kellenhusen ab. Zudem führt die K 50 ab Höhe Grubenhagen nach Dahme.

Somit sind Grömitz und alle angrenzenden Gemeinden auf kurzem Wege über überregionale und regionale Straßen erreichbar.

Cismar wird von der Buslinie 5800 angefahren, die u. a. an der Haltestelle „Bornkamp“ hält. Diese liegt ca. 50 m entfernt – in südliche Richtung – vom Plangebiet. Die Linie fährt von Neustadt in Holstein über Grömitz, Kellenhusen, Dahme nach Oldenburg in Holstein und hält in beide Richtungen mindestens stündlich.

Die Buslinie 5600, die ebenfalls stündlich verkehrt, verbindet Grömitz, Cismar und Lensahn. Diese sichert den Anschluss an die Bahnlinie Lübeck/Puttgarden.

**Fazit:** Mit der B 501 verfügt der Ort somit über eine sehr gute verkehrliche Anbindung.

### Bedarf und Flächenangebote

Gemäß dem Schreiben des Kreises Ostholstein vom 17.06.2014 waren zu dem Zeitpunkt 34 der 254 Plätze im Umkreis von 10 km zu Cismar nicht belegt.

Geplant ist in Cismar eine Einrichtung mit 52 Pflegeplätzen. Für diese Anzahl besteht in Cismar allein kein Bedarf.

Demgegenüber wächst der Bedarf an Pflegeplätzen in Grömitz. Dieses resultiert aus der Tatsache, dass viele ältere Bürger erst als Rentner nach Grömitz ziehen. Aus diesem hohen Anteil an über 65-Jährigen wächst auch der kommende Bedarf an Pflegeplätzen.

Grömitz liegt touristisch so attraktiv, dass die Investoren auf den freien Bauflächen vorrangig reguläre oder betreute Wohnungsangebote schaffen möchten. Auch besteht das Interesse eher an der Entwicklung von Ferienhaus- oder Hotelprojekten. Aus dieser Attraktivität ergeben sich hohe Bodenpreise. Dort ein reines Pflegeheim zu bauen, ist daher für die Investoren erfahrungsgemäß wirtschaftlich unattraktiv.

So gibt es in Grömitz noch folgende Bauflächen, die im Innenbereich bebaubar sind:

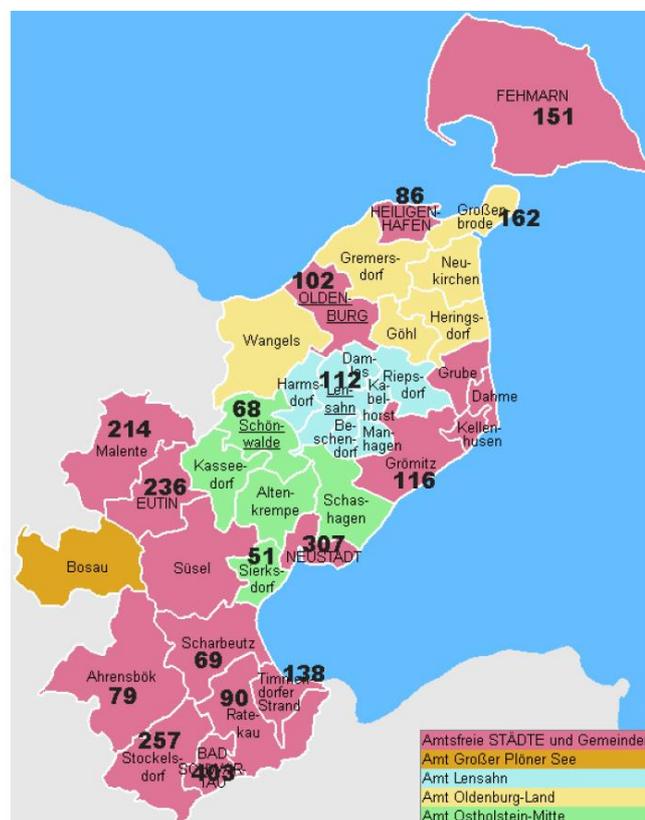
1. Grundstück südlich Krusekoppel → nicht verfügbar,
2. Gebiet zwischen Blumentrave und Rahlstedter Straße → nicht verfügbar,
3. Gebiet an der Mühlenstraße – dort soll sozialer Wohnungsbau erfolgen.

Für Pflegeeinrichtungen wären somit nur noch Flächen in Grömitz geeignet, auf denen heute

- große Verkaufseinrichtungen für den Einzelhandel stehen, die möglicherweise geschlossen werden könnten und keinen Nachfolgerbetrieb finden oder
- alte landwirtschaftliche Hofanlagen.

Reale Verkaufsabsichten solcher Flächen sind zurzeit nicht bekannt. Ansonsten ist Grömitz momentan kompakt bebaut.

Bild 2: Zahlen der Pflegeplätze je Gemeinde (Stand: 23.05.2014)



Kartenquelle: [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)

Zudem fehlen den angrenzenden Gemeinden Schashagen, Kabelhorst, Riepsdorf, Kellenhusen, Dahme und Grube Pflegeheime (siehe Bild 2), die diese für ihren Bedarf schaffen müssten.

In Grube ist eine Fläche für einen „Seniorenstift“ im Bebauungsplan Nr. 7 ausgewiesen. Allerdings ist diese Fläche mittelfristig nicht verfügbar. Weitere geeignete Bauflächen bestehen in Grube nicht.

In den Gemeinden Schashagen, Kabelhorst, Riepsdorf, Kellenhusen und Dahme ist der Bau für reine Pflegeeinrichtungen für den gemeindlichen Bedarf auf Grund der geringen Einwohnerzahlen wirtschaftlich weitgehend nicht möglich.

Auf Grund der g. guten verkehrlichen Anbindung von Cismar zu diesen Gemeinden, kann dessen Bedarf in Cismar mit abgedeckt werden.

Fazit: Nach dem „Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010“ Seite 15 sollen die Gemeinden sich frühzeitig mit dem demographischen Wandel auseinander setzen.

Der Gemeinde Grömitz ist bekannt, dass sich die Einwohnerzahlen vom 31.12.2012 an im Kreis Ostholstein (Statistikamt Nord) von 203.721 Bewohner bis zum Jahr 2020 auf rund 200.000 Einwohner reduzieren werden. Dabei wird die Zahl der über 65-Jährigen bis zum Jahr 2020 – von heute 53.391 (26,2 %) Bewohnern, die älter als 65 Jahre sind - um etwa 23 % zunehmen und die Zahl der Hochbetagten (80 Jahre und älter) sogar um fast 50 % ansteigen. Im Ergebnis wird im Jahr 2020 voraussichtlich mehr als jeder vierte Einwohner Ostholsteins über 65 Jahre alt sein.

Mit einem Pflegeheim an einem Standort, der örtlich, gemeindlich und regional optimal in eine ansprechende Infrastruktur eingebunden ist, will die Gemeinde einen Beitrag zur zweckgebundenen Flächenvorsorge in einem Ort sichern, der über die geeignete Infrastruktur verfügt.

Da das Konzept den städtebaulichen und sozialen Bedürfnissen der Gemeinde entspricht, wird ein städtebauliches Erfordernis für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 gesehen.

### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet ist baulich vorbelastet und bedarf einer städtebaulichen Neuordnung. Wie unter Punkt 1.1.2 dargelegt, konnten andere Projekte an diesem Standort nicht entwickelt werden. Auch fehlt es an vergleichbaren Bauflächen im bebauten Innenbereich im Zentralort Grömitz (siehe ebenfalls Punkt 1.1.2), welche eine Baufläche von 6.000 m<sup>2</sup> haben und zwecks Umsetzung des g. Konzeptes zur Verfügung stehen.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (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 Betracht ziehen lässt. Das Plangebiet:

- wurde baulich genutzt,
- verfügt über ein Baurecht für den Hauptteil der Fläche auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 61, 1. Änderung,
- ist direkt erschlossen und
- liegt in einem Ort.

Auf Grund dieser Situation in der Lage ist offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für Wohnnutzungen ist. Genau diese Nutzung lässt die Planung zukünftig zu. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebauliche nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Betracht.

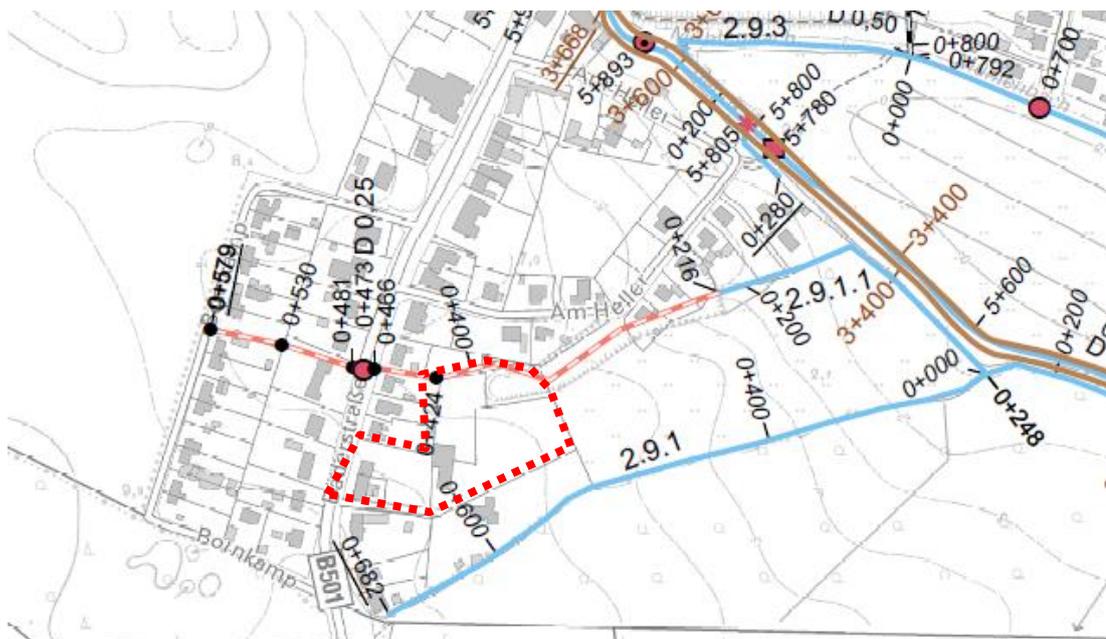
#### 1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Durch die Planung können Immissionen von der Straße „*Am Wildkoppelweg*“ auf die angrenzende Bebauung wirken. Wie dem Punkt 3.2 zu entnehmen ist, führen diese jedoch zu keinen wesentlichen Auswirkungen.

Der nordöstliche Bereich ist bisher unbebaut. Er ist durch einen eingezäunten Gehölzstreifen von der freien Landschaft abgezaunt und wird als Wiese bewirtschaftet. Auf Grund dieser Nutzungsform hat sich hier keine geschützte Fauna und Flora entwickeln bzw. ansiedeln können (siehe Anlagen 1 und 2).

Im Westen verläuft das verrohrte Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbandes Cismar Nr. 2.9.1.1. Zu diesem ist der erforderliche Bewirtschaftungsstreifen zu berücksichtigen. Auf Grund dieser Situation konnte sich auch hier keine geschützte Fauna und Flora entwickeln.

Bild 3: Auszug Karte vom WBV vom 16.01.2014



Durch die Bebauung der Fläche im nördlichen Bereich des Plangebietes könnte sich der Ortsrand verändern. Dieser ist jedoch bereits von Gehölzen und markanten Strukturen begrünt. Auch ist das bestehende Gebäude der ehemaligen Schlachtereier Zweigeschossig und massiv (siehe Bild 2). Daher hat die geplante Bebauung keinen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

### 1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	20.02.2014
-	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	-
-	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	-
x	Auslegungsbeschluss		20.02.2014
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab den 03.03.2014
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	06.03.2014 - 07.04.2014
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		05.11.2014
x	Erneute Beteiligung der betroffenen TöB, Behörden und Eigentümer	§ 4a (3) BauGB	06.03.2014 - 07.04.2014
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	09.12.2014

### 1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

#### a) Begründung des Verfahrens

Die unbebaute Fläche des Plangebietes wird an drei Seiten von Bebauung umgeben. Ein nördlich angrenzender eingezäunter Grünstreifen stellt daher den Ortsrand dar. Eine freie Entwicklung in die unbebaute Landschaft erfolgt folglich nicht. Somit fügt sich die neu zu bebauende Fläche in die vorhandene Baustruktur ein. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „Nachverdichtung der Innenentwicklung“ i. S. § 13a BauGB handelt.

Insgesamt 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 Grundflächen 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, ist die unbebaute Fläche des Plangebietes von drei Seiten von Bebauung umgeben. Zur vierten Seite hin grenzt ein Ge-

hölzstreifen. Eine freie Entwicklung in die unbebaute Landschaft erfolgt nicht. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Durch die Planung kann eine Grundfläche von ca. 2.410 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. 9.600 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. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.

Es wird empfohlen, vor Abriss der bestehenden Gebäude diese auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren.

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

### **c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan im Norden als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der geplante Bebauungsplan entspricht somit nicht seinen Vorgaben. Eine 27. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit erforderlich.

## **1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems**

### **1.2.1 Kommunale Planungen**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Der Landschaftsplan folgt dieser Darstellung.

Da die Ortslage Cismar ein Ortsteil der Gemeinde Grömitz ohne zentralörtliche Einstufung im ländlichen Raum ist wird dem Ort nur ein Entwicklungsrahmen von 10 %

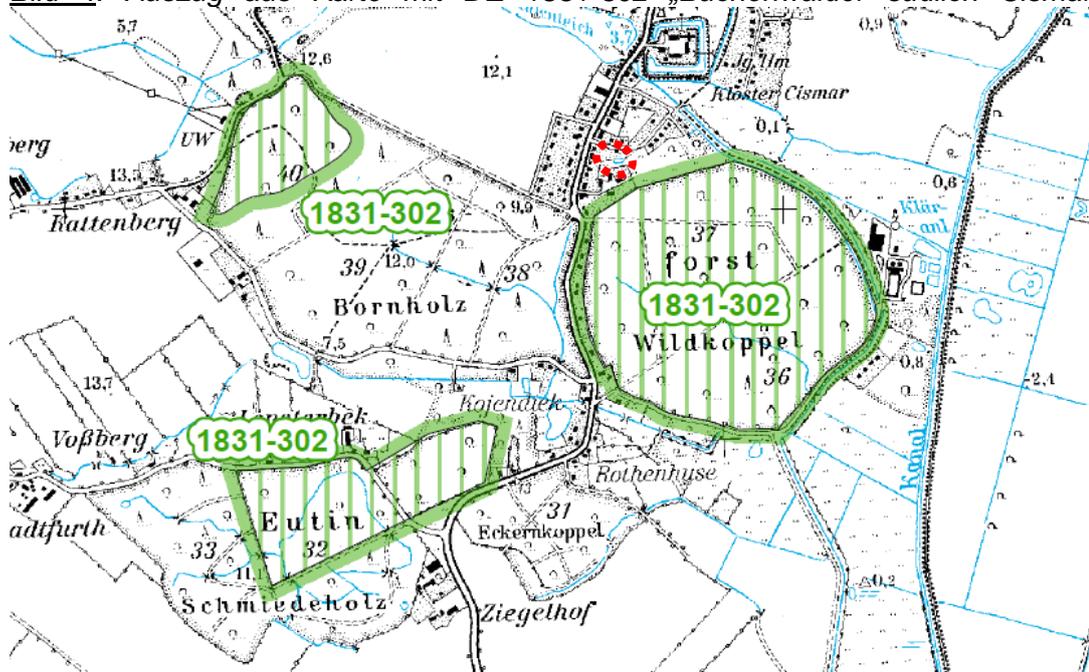
zuerkannt, der sich auf dem Stand vom 31.12.2009 nach dem „Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)“ bezieht. Um einem Überangebot an Bauflächen in Cismar entgegenzuwirken werden im Parallelverfahren folgende Planungen betrieben:

- die Aufhebung der Fläche westlich des Bornkampes im Rahmen einer Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 62.1 – Teil 2 - und
- die Umwandlung der Flächen am Bornkamp und der Fläche, die bereits über die 3. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 61 aufgehoben worden ist, von einer Wohnbaufläche in eine „landwirtschaftliche Fläche“ im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## 1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

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

Bild 4: 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 Wagrischen Halbinsel und ist daher besonders schutzwürdig. Das übergreifende Schutzziel ist dementsprechend die Erhaltung des Waldbestandes mit dominierenden Wald-

*meister-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 nicht im Plangebiet liegen (siehe Anlage 1). Ein weiteres Gutachten ergab, dass es Hinweise auf Fledermäuse, Mehl- und Rauchschnalben gibt, die in den Gebäuden feststellbar sind. Diese aber auf Grund der vorhandenen Gegebenheiten hier nicht dauerhaft leben. Mit den empfohlenen Ausgleichsmaßnahmen kann in der Projektplanung ein ausreichender Lebensraumsersatz geschaffen werden (siehe Anlage 2). Das zuständige LLUR des Landes Schleswig-Holstein stellte am 02.12.2014 die Erteilung einer 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 in Aussicht.

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**

Im Westen des Plangebietes steht eine zweigeschossige Bebauung, der sich im Osten die ehemaligen Gebäude der Schlachtereie anschließen, die ebenfalls Zweigeschossig sind. Südlich und nördlich dieser Bebauung wird diese Struktur, mit ein- und zweigeschossiger Bauweise, beidseitig der Bäderstraße fortgeführt.

Im Norden des Plangebietes verläuft ein verrohrter Graben. Nördlich davon beginnt die eingeschossige Wohnbebauung parallel zur Straße „Am Heller“. Im Bereich des Plangebietes sind Grünstrukturen erkennbar, die auf die Feuchtigkeit des Bodens verweisen.

*Bild 5: Eigene Fotos vom 14.01.2014*

*Gebäude an der Bäderstraße*



*Café und Wohngebäude*



*Abgrenzung nach Ost und Südost*



*Grabenbereich im Nordwesten*



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

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

In der unbebauten Fläche befinden sich noch versiegelte Zuwegungen. Ansonsten wird die verbleibende Fläche als Grünflächen bewirtschaftet.

Das Gelände fällt von Süd in Richtung Nord.

### **1.3.3 Bodenbeschaffenheit**

Das Plangebiet ist parallel der Bäderstraße von drei Seiten umbaut. Zudem war ein Teil der südlichen Fläche bereits bebaut und wurde intensiv genutzt. Daher wird für den mittleren und südlichen Bereich technisch von der Bebaubarkeit der Fläche ausgegangen.

Moorastige Böden sind eher im Norden anzunehmen. Dort liegt ein verrohrter Graben. Auch befinden sich dort Quellen. Eine Bebauung ist daher dort nicht geplant.

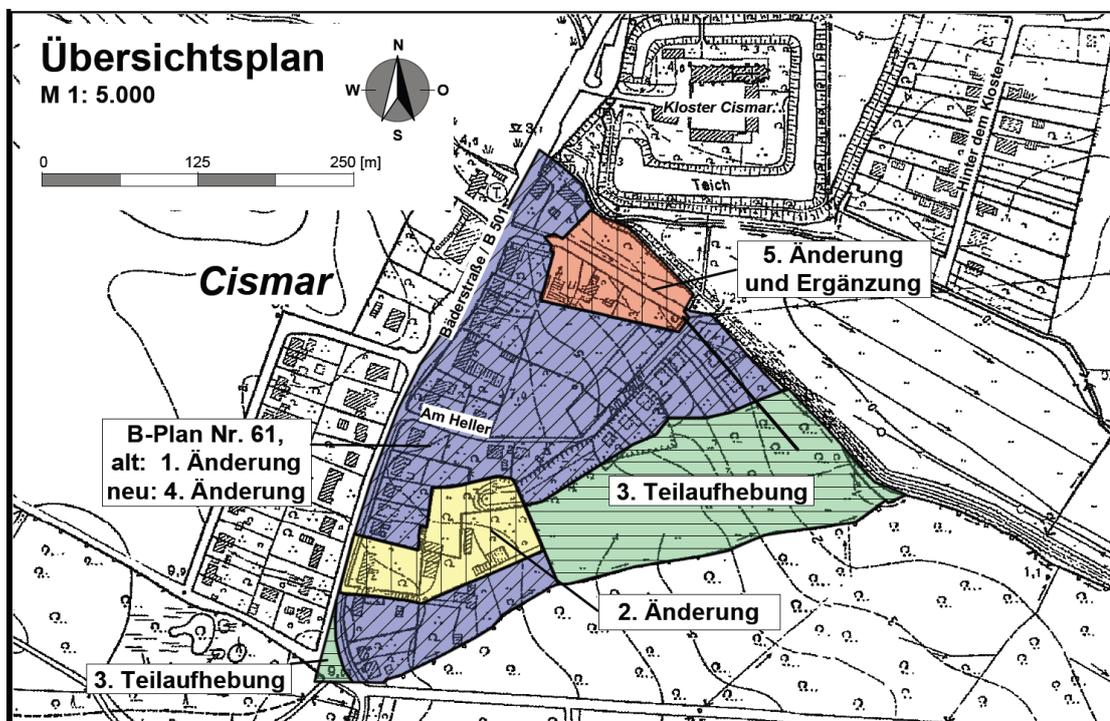
## 2 PLANBEGRÜNDUNG

### 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Mit dem Ziel der Entreglementierung des Planungsrechts in Cismar, wurde durch die „1. Änderung und Teilaufhebung der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen der Gemeinde Grömitz im Ortsteil Cismar“ der Geltungsbereich der Satzung auf den Bereich parallel der B 501 reduziert (gilt seit dem 10.10.2012) sowie „die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen des Ortes Cismar – Gestaltungssatzung“ aufgehoben.

Somit wird mit der 2. Änderung eine neue, offene Planungsform im rückwertigen Bereich der Bundesstraße B 501 begonnen und daher wie folgt eigenständig - und ohne Bezug auf die Abweichungen vom Ursprungsplan - erläutert:

*Bild 6: Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 61 folgende Nummerierungen*



#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Parallel der B 501 dominieren im südlichen Bereich von Cismar größere und zum Teil villenartige Gebäude sowie kleinteilige, ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit einer typischen Wohngebietsnutzung i. S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese Wohngebietsstruktur soll im westlichen Bereich des Plangebietes beibehalten werden, zumal zum „Wohnen“ auch ein „betreutes Wohnen“. Dieses wird für das WA-Gebiet favorisiert. Daher wird der Teil des Plangebietes auch zukünftig als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es ist korrekt, dass in Allgemeinen Wohngebieten zulässig ist.

In Cismar ist der Fremdenverkehr ein wesentlicher Wirtschaftszweig. Besondere Bedeutung hat hier die Zielgruppe, die die ruhigen Bereiche abseits der Ostsee sucht. Mit diesem Hintergrund sind Beherbergungsbetriebe in dem Bebauungsplan Nr. 61 und seiner 1. Änderung allgemein zugelassen worden. Diese vorhandene Struktur soll im Plangebiet beibehalten werden. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig sind, wenn diese der Eigenart des Baugebiets (vgl. § 15 BauNVO) nicht widersprechen.

Parallel der Bäderstraße dominieren in Cismar zwischen der Verkehrsfläche und der Bäderstraße reine Vorgartenflächen. Diese Struktur wird fortgeführt, indem der Bau von Stellplätzen, Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen unzulässig bleibt. Dadurch kann die historisch gewachsene – und bisher über die Gestaltungssatzung gesicherte Situation – auch zukünftig gesichert werden.

Die Zulässigkeit der sonstigen Nutzungen regelt § 4 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

Im Plangebiet soll ein Seniorenzentrum entstehen, welches ausschließlich aus einem Pflegeheim besteht mit den dazugehörigen Gemeinschaftsräumen und sozialen Anlagen (wie eine Sozialstation). Nur innerhalb einer eingeschränkten Fläche soll zusätzlich ein betreutes Wohnen möglich sein.

Nach den Fickert-Kommentar zur Baunutzungsverordnung vom Kohlhammerverlag, 12. Auflage, § 4, Rd.-Nr. 6.32, ist diese Nutzung durchaus in einem WA-Gebiet als gesundheitliche/soziale Anlage allgemein zulässig. Es ist nicht nur an die Bedürfnisse der Bewohner orientiert; im Gegensatz zu § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu WR-Gebieten. Wesentlich ist hier eher die Gebietsverträglichkeit (siehe g. Kommentar, § 4, Rd.-Nr. 6.3).

In diesem Fall soll das SO-Gebiet ein „echtes“ Pflegeheim sein, welches als „Anlage für soziale und/oder gesundheitliche Zwecke gilt. Der Bebauungsplan setzt daher klar fest, dass hier nur ein Seniorenheim mit einer eingeschränkten Nutzung entstehen darf, um hier eine übermäßige Wohnentwicklung von vorn herein zu unterbinden. Damit soll erreicht werden, dass die Gemeinde ihre Planungshoheit nutzen kann, in dem sie eine Planänderung durchführen muss, falls andere Entwicklungen eingeleitet werden sollen.

Da hier ein größerer Baukörper entstehen soll, als es in der Umgebung üblich ist, wird diese Sicherheit aus städtebaulicher Sicht favorisiert.

Diese gewollten Nutzungen lassen sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen. Der gewollte Festsetzungsgehalt lässt somit sachgerecht auch nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen. Daher sind die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO erfüllt (vgl. g. Kommentar, § 11, Rd.-Nr. 9.17 mit zitierten Urteil: BayVGH 30.6.2009 – 9 N 07.541 – BauR 2010, 191 = BRS 74 Nr. 12). Auf Grundlage des § 11 Abs. 2 BauGB erfolgt daher die Festsetzung der Fläche als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit dem Oberbegriff der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“.

Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen zu Gunsten des Seniorenzentrums dienen sowie zu Zwecken der Betreuung und

Pflege von ältere bzw. pflegebedürftige Personen sowie den dazugehörigen nicht störenden Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung des Gebietes.

Als Art der Nutzung bleibt folgender Nutzungskatalog in den SO<sub>1</sub>- und SO<sub>2</sub>-Gebieten zulässig; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. ein Pflegeheim,
2. der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
3. bauliche Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke,
4. eine Schank- und Speisewirtschaft → Angedacht ist zumindest ein Café.
5. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Pflegeheim dienen → Dieses kann ein Friseurbetrieb sein oder auch eine Krankengymnastik.
6. insgesamt eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

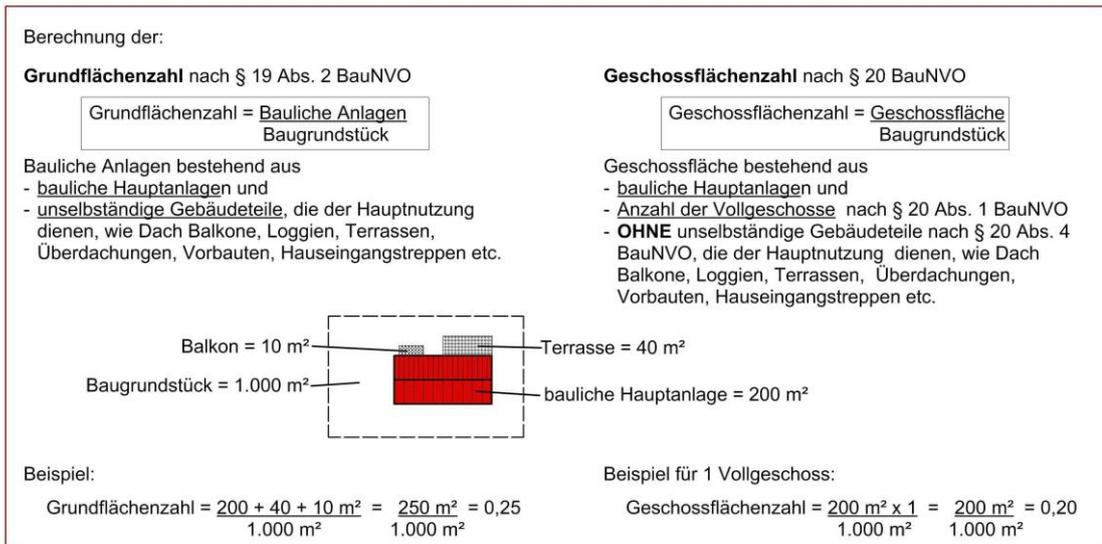
Darüber hinaus sind nur im SO<sub>2</sub>-Gebiet Wohnungen als "*betreute Wohnungen*" zulässig, da diese durchaus eine zusätzliche Ergänzung zu einem Pflegeheim sind.

### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im WA-Gebiet sollen ins. betreutes Wohnungen möglich sein, die als Ergänzung für das Sondergebiet dienen. Diese Nutzung erfordert ein erhöhtes Maß an Bebauung, um eine gewisse Anzahl von Wohnungen anbieten zu können. Gleichzeitig soll ein Verbindungsgang möglich sein, der beide Gebäudeteile verbindet. Um diese Planungsziele umsetzen zu können, erfolgt die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,4 sowie der Geschossflächenzahlen von 0,3 auf 0,7. Zudem wird für den Bereich, in dem das Wohngebäude entstehen soll, eine zweigeschossige Bauweise und für den Bereich, der für den Verbindungsgang vorgesehen ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Damit erfolgt zudem die Anpassung an die BauNVO 1990 wie folgt:

- Die Grundflächenzahl wird so erhöht, dass diese den Bedarf an baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB abdeckt = bauliche Anlagen, bestehend aus Gebäude einschließlich Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (vgl. § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO).
- Die Geschossflächenzahl wird dahingehend erhöht, dass diese das Gebäude in allen Vollgeschossen (hier ein Vollgeschoss) abdeckt (vgl. § 20 Abs. 3 BauNVO).

**Bild 7: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl**



Somit sind nach der BauNVO 1990 die Geschossflächenzahlen geringer als die Grundflächenzahlen; bezogen auf eine Eingeschossigkeit.

Im SO-Gebiet ist ein dominanter Baukörper gewollt. Damit die Größe klar definierbar ist, werden hier die Grundfläche und die Geschossfläche abschließend festgesetzt.

Dieser kompakte Baukörper soll mit dem Gebäude im WA-Gebiet durch einen Verbindungsgang verbunden werden können, damit eine wetterunabhängige, sichere Verbindung entstehen kann. Zudem bietet sich in dem Bereich auch der Bau eines kleinen Cafés an. Gemäß dieser Zielstellung erfolgt im westlichen Bereich des SO-Gebietes die Festsetzung einer eingeschossigen, geringen Nutzung.

Im Osten kann eher das zweigeschossige, kompakte Gebäude entstehen, die sich an dem bereits vorhandenen Bestand orientiert.

Pflegezentren haben einen erhöhten Personalbedarf. Auch kommen Besucher in das Pflegezentrum. Da es Ziel der Planung ist, den gesamten Zielverkehr auf dem Gelände unterzubringen, wird die dafür erforderliche Fläche gesichert, in dem der Versiegelungsgrad entsprechend angepasst wird.

### 2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der Ursprungsplan setzt parallel der Bäderstraße eine Baulinie fest. Diese Struktur ist städtebaulich gewachsen, prägend für Cismar und soll daher beibehalten werden. Aus diesem Grunde wird diese übernommen. Nach § 23 Abs. 2 BauNVO „muss auf diese Linie gebaut werden“. Dieses gilt für die Gebäudeteile. Da diese nach § 19 Abs. 2 BauNVO nicht nur baulichen Hauptanlagen (= Gebäude) sind, sondern auch „Gebäudeteile als Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen“ im Sinne § 20 Abs. 4 BauNVO, wäre es möglich, dass ein Gebäude zurückgesetzt wird und eine Terrasse bis zur Baulinie gebaut wird. Um dieses zu unterbinden erfolgt die Festsetzung, dass definitiv nur die baulichen Hauptanlagen/Gebäude an die Baulinien heran zu bauen sind.

Weiterhin wird nur eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis max. 4m zugelassen. Somit besteht im rückwertigen und seitlichen Bereich für diese Neben-

anlagen Gestaltungsfreiraum, aber nicht in Richtung Bäderstraße. Diese sind somit zwischen der Bäderstraße und den Gebäudefluchten, die zur Bäderstraße ausgerichtet sind, unzulässig.

Durch die mögliche Verbindung aller im Plangebiet möglichen Gebäude, entstehen Gebäudelängen von über 50 m. Daher erfolgt von vornherein die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die genau diese Gebäudelänge ermöglicht. Im Rahmen der Projektplanung sind die Abstände nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) nachzuweisen.

## 2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Das Sonstige Sondergebiet soll nur von einem Betreiber geführt werden. Zudem soll eine Grundstücksteilung ausgeschlossen werden, die eine Verdopplung der zulässigen Grundfläche ermöglichen würde. Daher erfolgt die Festsetzung eine Mindestgrundstücksgröße für das SO<sub>1</sub>- und SO<sub>2</sub>- Gebiet zusammen von 4.000 m<sup>2</sup>.

Der Ursprungsplan setzt im Norden eine Wasserfläche fest. Diese wird umgewandelt in eine „Versorgungsfläche – Regenrückhaltebecken“. Hier soll eine entsprechende Rückstauanlage gebaut werden, um das Regenwasser vor Ort speichern bzw. gedrosselt in den angrenzenden Vorfluter abgeben zu können. Dabei wird die Fläche vergrößert und die erforderlichen Bewirtschaftungsflächen zu integrieren.

## 2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Der rückwertige Bereich soll mit einem dominierenden Gebäude bebaut werden. Daher wird hier von gestalterischen Festsetzungen abgesehen. Da bereits an anderer Stelle in Cismar einige wenige große, dominierende und modern gestaltete Gebäude stehen, werden lediglich vorhandene Strukturen punktuell fortgeführt.

Die „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen des Ortes Cismar – Gestaltungssatzung“ hat bis zum Jahr 2012 die Gestaltung des Ortes Cismar stark geprägt. Einige gestalterische Festsetzungen – insbesondere parallel der Bäderstraße - haben sich als sinnvoll und Vorteilhaft für den Ort erwiesen. Diese sollen auch zukünftig weiter gelten. Daher begrenzen sich folgende Festsetzungen auf das WA-II-Gebiet.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild je Grundstück zu sichern, sind die Gebäudeseiten von Garagen und Nebengebäude, die von der Straßenverkehrsfläche "Bäderstraße/ B 501" sichtbar sind, aus den gleichen Materialien herzustellen, wie für die Hauptkörper.

Oberirdische Gasbehälter, Ölbehälter sowie Abfallbehälter bekommen immer größere Ausmaße und wirken daher wesentlich in das Straßenbild. Sie sind daher so anzuordnen, dass sie von der Straßenverkehrsfläche "Bäderstraße/ B 501" nicht sichtbar sind. Ansonsten sind die gleichen Materialien zu verwenden, wie für die Hauptkörper oder sie sind durch Gehölze zu umkleiden.

Bild 8: Eigene Fotos vom 14.01.2014

Westliche Seite der Bäderstraße



Östliche Seite der Bäderstraße



Um eine klare Struktur der Grundstückseingrenzungen zu erhalten, und da auf eine Einfriedigung nicht verzichtet werden soll, sind sie in Richtung Straßenverkehrsfläche wie folgt anzulegen:

- Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist,
- bepflanzte Steinwälle oder
- senkrechte Holzlattenzäune bis 1,20 m Höhe.

Üblich sind entlang der Bäderstraße rote bis rotbraune oder antrazitfarbene Dachpfannen. Daher bleiben diese zulässig. Reflektierende bzw. glänzende Materialien sind hingegen nicht zulässig.

Es sind ausschließlich symmetrische Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Mansarddächer mit einer Dachneigung bei den eingeschossigen Hauptbaukörpern von 45 bis 55 Grad und bei den zweigeschossigen Hauptbaukörpern von 20 bis 30 Grad zulässig, um die vorhandene straßenparallele Baustruktur fortzuführen. Eine Zergliederung der Dächer ist nicht gewollt. Daher bleiben Dachflächenfenster und Dacheinschnitte nur zu der von der Straßenverkehrsfläche "Bäderstraße/B 501" abgewandten Seite zulässig.

Auch im Bereich der Fassaden ist die begonnen Struktur fortzusetzen. Daher sind die Fassaden der Hauptbaukörper nur in hellem Putz, in Holzverkleidung aus senkrechten Brettern und/oder Leisten als Deckelschalung oder in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk herzustellen. Dabei muss der reine Wandanteil mindestens 50 % betragen.

Bezüglich der zulässigen Verwendung von Holz wird darauf verwiesen, dass es sich lediglich um eine „gestalterische Festsetzung“ nach § 84 LBO handelt, die städtebaulich begründet wird. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt zu ergänzen. So bliebe eine entsprechende Ausführung bei Standardbauten der Klasse 1 bis 3 gemäß LBO möglich.

## 2.4 Erschließung

Durch Cismar verläuft die Bundesstraße B 501, die Neustadt i. H. mit Oldenburg i. H. verbindet bzw. über die Landesstraße L 58 nach Lensahn führt. In Lensahn stößt die B 501 auf die Autobahn A 1. Somit verfügt Cismar über kurze und sehr gut ausgebaute Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz. Per Bahn ist Cismar über Hamburg mit dem Zielbahnhof Lensahn erreichbar. Von dort kann der Busverkehr genutzt werden. Das Plangebiet selbst liegt in der Mitte von Cismar. Es ist über die „Bäderstraße“ und die Straße „Am Wildkoppelweg“ erschlossen, welche auf die „Bäderstraße“ stößt.

Die Planung bereitet den Bau von 50 Zimmern vor. Geplant ist die Beschäftigung von 40 Mitarbeitern, die in drei Schichten arbeiten. Bei Schichtwechsel ist somit einer Verkehrsbewegung von max. zweidritteln der Angestellten zu erwarten. Das sind ca. 26 Verkehrsbewegungen pro Stunde zur Hauptverkehrszeit, die sich ab der B 501 in zwei Richtungen verteilen. Die „Bäderstraße“ ist so ausgebaut, dass sie den zusätzlich prognostizierten Zielverkehr aufnehmen kann. Im Wildkoppelweg empfehlen sich weitergehende Ausbaumaßnahmen.

An der Einmündung der Straße „Am Wildkoppelweg“ in die Bundesstraße 501 sind Sichtfelder gemäß RSt 06, Ziffer 6.3.9.3, zu sichern. Diese Lage ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Sichtfelder müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Das an der nördlichen Gebietsgrenze verlaufende Gewässer dient als Verbandsgewässer. Seine Erreichbarkeit wird über ein Geh- und Fahrrecht gesichert. Der Ursprungsplan sah diesen Weg zudem als Fußweg vor, der den „Wildkoppelweg“ mit der Straße „Am Heller“ verbindet. Um diese Entwicklungsmöglichkeit zu sichern, erfolgt die zusätzliche Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Öffentlichkeit.

### 2.4.1 Parkplätze

Das Sondergebiet dient ausschließlich den Nutzern der Anlagen. Für diese stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) erforderlich.

### 2.4.2 Stellplätze

Das WA-Gebiet ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterbringen zu können. Je Wohnung fordert die LBO einen Stellplatz.

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

**Bild 9:** Entwurfsidee vom 17.01.2014 vom Architekt Gordon Fuge, Bergen



	Verkehrsquelle	Anzahl	Zahl der St für Kfz	Abschlag für An-reise per ÖPNV	St-Bedarf
1.1	Pflegeheim	50 Plätze	1 St je 8-15 Plätze = 10	-	5
1.2	Betriebsleiterwoh-nung	1 WE	1 St je WE	-	1
1.3	Cafe von örtlicher Bedeutung	Ca. 25 Plät-ze	1 St je 8-12 Plätze = 3	-	3
1.4	Angestellte des Pflegeheims	40	1 St je 3 Beschäf-tigte	-	14
<b>Insgesamt:</b>					<b>23</b>

Die Stellplätze sollen über das gesamte Gelände verteilt werden. Eine kompakte Stellplatzanlage ist nicht vorgesehen (siehe Bild 8).

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

## 2.5 Grünplanung

### 2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Norden des Plangebietes ist zwischen der Versorgungsfläche und dem SO-Gebiet eine private Grünfläche geplant, mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Diese Festsetzung resultiert aus dem Ursprungsplan und setzt sich nach Nordost fort (siehe 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61).

Im Plangebiet stehen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze markante Bäume. Diese werden in ihrem Bestand gesichert.

Bild 10: Eigene Fotos vom 31.10.2013

Baum an der nordöstlichen Ecke



Gehölzstreifen



Zudem verläuft in der südöstlichen und östlichen Gebietsgrenze ein Gehölzstreifen. Auch der bleibt in seinem Bestand erhalten, da er ein gestalterischer Abschluss in Richtung freie Landschaft ist.

Da es sich bei der Planung um eine „bewusste“ Ergänzung und Nachverdichtung des Innenbereichs handelt, wird von der Aufnahme weiterer grünordnerischer Festsetzungen abgesehen.

## 2.5.2 Eingriff und Ausgleich

### a) Ermittlung

**Bewertungsgrundlage:** Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung werden u. a. Neueingriffe vorbereitet, die nach § 30 BauGB so nicht zulässig sind. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben g. 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 Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m <sup>2</sup> ) – Bestand (m <sup>2</sup> ) =	Neueingriff (m <sup>2</sup> )
1.	SO (= 5.550 m <sup>2</sup> )	Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 2.400 - 1.110 =	1.290
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO 1.485 – 555 =	930
2.	WA-0,30 (=1.040 m <sup>2</sup> )	Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 415 – 210 =	205
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO 210 - 105	105
			<b>Ca. 2.530</b>

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Im Norden sind Strukturen vorhanden, die auf Feuchtflächen verweisen. Sie dienen gleichzeitig als Bewirtschaftungsstreifen für das vorhandene Verbandsgewässer. Daher hat diese Fläche keinen Schutzstatus. Das übrige Plangebiet dient als Wiese. Hier erfolgt eine regelmäßige Mahd. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt. Eine Prüfung ergab, dass geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG nicht im Plangebiet liegen (siehe Anlage 1). Auch ergab ein weiteres Gutachten, dass in den Gebäuden geschützte Tiere feststellbar sind. Diese aber auf Grund der vorhandenen Gegebenheiten hier nicht dauerhaft leben. Mit den empfohlenen Ausgleichsmaßnahmen kann in der Projektplanung ein ausreichender Lebensraumersatz geschaffen werden (siehe Anlage 2). Somit ist keine wesentliche Beeinträchtigung des Artenschutzes erkennbar. Die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen sichert sich die Gemeinde über einen städtebaulichen Vertrag ab, den sie mit dem Grundstückseigentümer schließt.

Boden: Infolge der Planung kann es auf 2.530 m<sup>2</sup> zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speichereigenschaften für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 2.530 m<sup>2</sup> in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Grünfläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die klein-klimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt am Ortsrand und ist durch einen Gehölzstreifen abgegrünt. Zurzeit steht auf dem Grundstück noch das zweigeschossige Gebäude der Schlachtereier. Somit ist die Fläche von einem höheren, zweigeschossigen Gebäude geprägt. Die Planung ermöglicht den Neubau eines zweigeschossigen Gebäudes, der etwas stärker nach Osten geschoben wird. Somit ändert sich zwar die Kubatur, die vom Ortsrand erkennbar ist. Die Lage des Ortsrandes und seine Begründung bleiben jedoch unverändert erhalten. Veränderungen sind allgemein zulässig. Neue und wesentliche Eingriffe erfolgen in das Landschaftsbild nicht.

## b) Ausgleichsbedarfsermittlung

### Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von Gartenflächen, z. B. als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Im Plangebiet erfolgt der Abriss der Gebäude der Schlachtereier von ca. 320 m<sup>2</sup> sowie der dazugehörigen Nebenanlagen und Erschließungen. Für weitere Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum keine Möglichkeiten.

Im Änderungsbereich können ca. 2.530 m<sup>2</sup> erstmalig bebaut werden. Für das Schutzgut Boden ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein Ausgleichserfordernis von ca. 1.265 m<sup>2</sup>.

Landschaftsbild: Da das Landschaftsbild nicht erkennbar verändert wird, erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

**Zusammenfassung:** Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

## 2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet soll als Pflegeheim dienen. 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:*

#### a) Gebietseinstufung

Das Plangebiet soll der Pflege dienen, welches – auf Grund seiner Größe - nicht nur dem örtlichen Bedarf dienen soll. Daher wird es dem Emissionsanspruch eines Mischgebietes gleichgesetzt, in dem nur „*nicht wesentlich störende Nutzungen*“ zugelassen werden. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässigen Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.



telbarer Nähe der angrenzenden WA-Gebiete entstehen. Zum jetzigen Planungsstand sind keine Immissionen von einer Stellplatzanlage zu erwarten, die sich wesentlich auf die Umgebung auswirken.

### 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 % in 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 x 0,06 = 466 Kfz/h  
nachts 7.760 x 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, Bäder) bei geschlossenen Fenstern oder bei Verwendung schallgedämpfter Lüftungssystemen 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

### 4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EON-Hanse AG vorgenommen.

### 4.2 Wasserver- und -entsorgung

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

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung gilt, dass Teilströme des Schmutzwassers sowohl in Richtung „*Bäderstraße*“ als auch zum „*Wildkoppelweg*“ abgeführt werden können. Über eine Trennkanalisation wird das Schmutzwasser der Schmutzwasserbeseitigungsanlage in Cismar zugeleitet, dort gereinigt und sodann schadlos abgeleitet.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt über ein Regenrückhaltebecken, welches das Niederschlagswasser sammelt und gedrosselt in den angrenzenden Vorfluter Nr. 2.9.1.1 des Wasser- und Bodenverbandes Cismar einleitet (siehe Bild 3). Die entsprechenden Anträge werden im Rahmen der Projektplanung gestellt.

Das geplante Regenrückhaltebecken ist nicht Bestandteil der Öffentlichen Niederschlagswasser-Anlagen des Zweckverbandes Karkbrook. Diese Feststellung erfolgt vor dem Hintergrund, dass in der Vergangenheit und auch künftig das weiterführende Gew. 2.9.1.1. sowohl in westlicher, als auch in östlicher Richtung für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von bebauten Grundstücken keinerlei grundlegende Bedeutung hat. Somit dient das künftige Regenrückhaltebecken, ausschließlich einer objektbezogenen Entwässerung eines Einzelfalles. Bei der Errichtung und Unterhaltung dieser Anlage ist es abzusichern, dass keine eventuellen Rückstauschäden durch Abfluss-Hemmung innerhalb dieser Leitung in westlicher Richtung (*Bäderstraße*, *Am Heller*) auftreten können.

Das Niederschlagswasser kann zum Teil in Richtung „*Bäderstraße*“ abgeleitet werden.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

### 4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Grömitz" gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 im Regelfall eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h abzusichern. In diesem Fall beträgt die höchste Geschossflächenzahl 0,55. Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welche im Regelfall einen Mindestdruck von 48 m<sup>3</sup>/h aufweisen. Somit kann aus diesem auch die allgemeine Grundversorgung gesichert werden. Eine Messung soll jedoch erfolgen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

### 4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### 4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

## 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 Länderar-

beitsgemeinschaft 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 Mineralölkohlenwasserstoffe (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, bestehen nachweislich nicht.

## 5.3 Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

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

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flä-

chen 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.

## 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	5.550 m <sup>2</sup>
Grünfläche	540 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche	1.120 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.110 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>9.360 m<sup>2</sup></b>

### 7.2 Bauliche Nutzung

Im WA-Gebiet wird die bebaubare Geschossfläche von ca. 420 m<sup>2</sup> auf 750 m<sup>2</sup> erhöht. Wird von einer Bruttogeschossfläche von 90 m<sup>2</sup> je Wohnung ausgegangen. Kann sich die Wohnungszahl von ca. 5 auf 8 Wohnungen erhöhen.

Im jetzigen SO-Gebiet ist bisher eine Geschossflächenzahl von 0,3 möglich. Diese ließe ca. 19 Wohnungen zu. Da die im Pflegeheim geplanten Zimmer eher klinikartige als Wohnmäßig zu betrachten sind, werden diese 52 Zimmer nicht als zusätzliche Wohnungen betrachtet.

Insgesamt begrenzt die Planung die Nutzung auf eine Betriebswohnung. Somit sinkt die im Plangebiet mögliche Wohnungszahl von 24 auf 9.

Nach dem „Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010“ dürfen sich Orte ohne Gemeindefunktion nur um 10 % der Wohnungen erweitern, die am 31.12.2009 gezählt worden sind. Die Einwohner- und Haushaltszahlen vom 31.12.2009 sind seit der technischen Umstellung des Computerprogrammes – seit der letzten Zensus-Zählung – nicht mehr abrufbar. Daher werden sie für Cismar wie folgt ermittelt:

#### a) Ermittlung der Einwohnerzahl

Über folgende eindeutig belegbare Zahlen verfügt die Gemeinde Grömitz zum Ort Cismar mit Umgebung:

Zähltag	Einwohner mit Hauptwohnung	Wohnungen	Belegungsdichte
25.05.1987	841	361	2,23
06.05.2003	827		
30.06.2014	721		

Hinweis: Einwohner- und Haushaltszahlen vom 31.12.2009 sind seit der technischen Umstellung des Computerprogrammes – seit der letzten Zensus-Zählung – nicht mehr abrufbar.

Mittelung der Einwohnerzahl (EW) aus den Daten von 2003 bis 2014:

827 EW – 721 EW = 106 Einwohnerreduzierung in 11 Jahren

106 EW : 11 Jahre = ca. 10 EW weniger pro Jahr

6 Jahre x 10 = 60 Einwohner

827 EW von 2003 – 60 = ca. 767 EW im Jahr 2009

#### b) Haushaltsermittlung

Wie der Tabelle unter a zu entnehmen ist, lag die Belegungsdichte der Haushalte in Cismar im Jahr 1987 bei 2,23 Einwohnern.

Haushaltszahlen liegen der Gemeindeverwaltung von 2009 nicht vor.

Gemäß der „Statistischen Berichte“ des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (übermittelt am: 02.06.2014) wurden für die gesamte Gemeinde gezählt:

Zähltag	Einwohner	Wohnungen	Belegungsdichte
25.05.1987*	6.578	3.114	2,10
31.12.2006	7.784	5.850	1,33
31.12.2008	7.731	5.924	1,31
31.12.2009	7.749	5.950	1,30
31.12.2010	7.677	5.948	1,29
31.12.2011	7.620	6.037	1,26

\* Volkszählung

Hieraus ist erkennbar, dass sich die Belegungsdichte je Wohnung zwischen den Jahren 1987 und 2009 um die Kennziffer von 0,8 reduziert hat.

Wird also für das Jahr 2009 ein Belegungsschlüssel von (2,23 aus dem Jahr 1987 – 0,80 =) 1,43 angenommen, so sind im Einzugsbereich von Cismar am 31.12.2009 folgende Werte anzunehmen:

767 Einwohner : 1,43 = 536 Wohnungen

536 Wohnungen x 0,10 % = 54 Wohnungen

Bis zum Jahr 2025 können danach 54 neue Haushalte entstehen.

Gemäß Aktenprüfung der Gemeinde vom 27.10.2014 entstanden im Einzugsbereich von Cismar seit dem 31.12.2009 folgende Gebäude:

Ort	Gebäude	Wohnungen
Cismar	3	3
Cismarfelde	1	1
Rüting	4	4
	Summe	8

Somit können bis zum Jahr 2025 noch

54 Wohnungen – 8 Wohnungen = 46 Wohnungen

in Cismar gebaut werden.

#### Zu b) und c) Wohnungsbaupotentiale in Cismar

Hinweis: In den ländlichen Regionen dominieren Einfamilienhäuser mit einer Wohnung. Daher ist der Ansatz des Faktors von 1,3 Wohnungen je Gebäude realistisch. Ist eine umfangreichere Bebauung möglich, wird von 90 m<sup>2</sup> Bruttofläche je Wohnung ausgegangen.

Aus dem Planungsziel erfolgen folgende Änderungen:



Ergebnis: Somit setzt sich die geplante Wohnungsentwicklung wie folgt zusammen:

46 Wohnungen = Entwicklungsrahmen für Cismar und Umgebung bis zum Jahr 2025

davon

35 Wohnungen = Baulücken in den in Aufstellung und geltenden B-Plänen

11 Wohnungen = zukünftige Potentiale für Nachverdichtungen des Innenbereiches; Voraussetzungen: der jeweilige Bebauungsplan ist zu ändern.

und

verzicht auf Bauflächen, die 6 Wohnungen zulassen würden.

Damit wird der Gemeinde der Forderung der Vorgaben des LEP's dahingehend gerecht, dass die potentiellen Bauflächen für Wohnungen dem zulässigen Entwicklungsbedarf angepasst werden.

Fazit: die Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 passt in die Gesamtentwicklung von Cismar.

## **8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE**

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## **9 VERFAHRENSVERMERK**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 2. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 61, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 9. Dezember 2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 22.12.2014

(gez. Mark Burmeister)  
Bürgermeister

Die 2. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 61 trat am 07.01.2015 in Kraft.

