

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 65

DER GEMEINDE GRÖMITZ

FÜR DAS KLEINGARTENGELÄNDE AN DER TRIFT

AM NÖRDLICHEN ORTSRAND VON GRÖMITZ

7. AUSFERTIGUNG

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB (§ 13 NR. 2 BAUGB I.V. § 4 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 NR. 2 BAUGB I.V. MIT 3 (2) BAUGB) ODER
- ☐ BETEILIGUNG DER BETROFFENEN BÜRGER (§ 13 Nr. 2 BauGB)
- BESCHLUSS DURCH GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-

E-MAIL: INFO@PLOH.DE

WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Gemeinde Grömitz für das Kleingartengelände An der Trift am nördlichen Ortsrand von Grömitz.

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Bebauungsplan Nr. 65 gilt seit dem 11. April 1990.

1.2 Planungserfordernis

Der Ursprungsplan lässt die Bebauung der Gartenparzellen mit einer 18m² großen Gartenlaube - einschließlich überdachtem Freisitz, Stall und Geräteschuppen – zu. Mit dieser Festsetzung soll die Schaffung von dauerbewohnbaren Wochenendhäusern unterbunden werden. In der Vergangenheit wurde immer deutlicher, dass die auf dem Markt üblichen Fertigteillauben sich in ihrer Grundfläche am Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2111) § 3 Abs. 2 orientieren, nachdem die Maximalgröße 24m² beträgt. Diese Gartenlauben verfügen meist über einen integrierten Geräteschuppen und eine Terrasse. Daher wirken sie in ihrer Gesamtheit als eine harmonische, in sich abgeschlossene bauliche Nebenanlage. Zudem sind sie leicht aufbaubar und somit für die Eigentümer der Gartenparzellen recht attraktiv. Daher besteht ein Bedarf an einer Erhöhung der bebaubaren Grundfläche.

Die bezeichneten Lauben sind aus Holz oder ähnlichen Leichtbaumaterialien. Die Grundstücke verfügen über keinen Strom-, Gas- oder Abwasseranschluss. Somit besteht auch nach der geringfügigen Anhebung der Grundfläche für die Gartenlauben keine Gefahr, dass sich das Gebiet zu einem Wochenendhausgebiet entwickeln könnte. Zudem ist es städtebaulich zu begrüßen, dass der Bau eines Baukörpers je Gartenparzelle für alle erforderlichen Nutzungen ermöglicht wird, statt das „Zusammenflicken“ von vielen kleinen Anbauten zu fördern. Daher wird ein städtebaulicher Planungsbedarf von der Gemeinde gesehen.

2. Planung

2.1 Bebauung

Der Text-Teil wird dahingehend geändert, dass nur in der Text-Ziffer 1 die zulässige Grundfläche für Gartenlauben - einschließlich überdachtem Freisitz, Stall und Geräteschuppen – von 18m² auf 24m² erhöht wird. Somit erfolgt eine Anpassung an die Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes.

Die Festsetzungen der Planzeichnung und des Text-Teiles, Text-Ziffer 2 des Bebauungsplanes Nr. 65 gelten unverändert fort. Auch die Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 gelten in allen Punkten unverändert fort.

2.2 Grünordnung

2.2.1 Grünplanung

Die Festsetzungen der Planzeichnung und des Text-Teiles, Text-Ziffer 3 bis 4 des Bebauungsplanes Nr. 65 gelten unverändert fort. Auch die Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 gelten in allen Punkten unverändert fort.

2.2.2 Ausgleichsbilanzierung

Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche um 6m² je Gartenparzelle erfolgt ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Boden, Natur und Landschaft. Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Az.: IV 63-510.335/X 33-5120-) vom 3. Juli 1998. Danach sind Neueingriffe vollständig auszugleichen. Die Eingriffe, die bereits nach einem Bebauungsplan zulässig sind, gelten nicht als Eingriff.

Die Gemeinde Grömitz ist eine fremdenverkehrsorientierte Gemeinde. Ihr Potenzial ist die unverwechselbare Landschaft. Daher liegt es im Interesse der Gemeinde, dass der zu erwartende Eingriff nach den geltenden Richtlinien zu 100% erbracht wird. 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.

Biotopbewertung / Ausgleichsberechnung

Mit der Umsetzung der Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Gemeinde Grömitz wird eine vollflächige Versiegelung von (6m² x 33 Gartenparzellen =) 198m² ermöglicht. Die vorliegenden Bodentypen und der Wasserhaushalt der Fläche sind im Gebiet der Gemeinde landschaftstypisch. Die Flächen werden bereits als Gartenparzellen intensiv genutzt und sind somit vorbelastet. Biotope befinden sich in dem Bereich nicht.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Durch die Gartennutzung fehlen bereits besondere Arten- und Lebensgemeinschaften. Damit ist ein Ausgleich für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften über die dargestellten Maßnahmen hinaus nicht notwendig.

Schutzgut Boden

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung von 198m². Nach dem Ausgleichserlass ist das Schutzgut Boden im Verhältnis 1: 0,5 auszugleichen, wenn es nicht von hoher ökologischer Wertigkeit ist, was hier der Fall ist. Bei 198m² sind ca. 100m² Boden ökologisch aufzuwerten.

Der Bebauungsplan Nr. 65 sieht das Anlegen eines „geplanten Biotopes“ in einer Größe von ca. 260m² vor. Dieses entstand kürzlich auf freiwilliger Basis. Um dieses auch langfristig abzusichern und zu erhalten, erfolgt die Festschreibung dieser Fläche bzw. Maßnahme als Ausgleichsmaßnahme nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch. Somit werden insgesamt 260m² Boden ökologisch aufgewertet und gesichert, statt den geforderten 100m². Der Ausgleich gilt daher als erbracht.

Schutzgut Wasser

Anfallendes Niederschlagswasser versickert vor Ort. Ein Abwasseranschluss existiert hier nicht.

Schutzgut Klima

Durch die Sicherung des vorhandenen Grünsystems wird sich das Kleinklima auch langfristig stabilisieren; die Gehölzstreifen dienen hierbei einerseits der Windbrechung, andererseits werden Schmutz- und Staubpartikel gefiltert. Zusätzlich haben Gehölze eine große Verdunstungsoberfläche und tragen daher neben den offenen Gewässern im Sommer zur Kühlung bei. Der Ausgleich ist hierdurch gemäß Runderlass als gegeben anzusehen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch eine intakte Gehölzstruktur zur freien Landschaft hin abgegrünt. Die Gartenparzellen selbst sind sehr umfangreich begrünt. Durch diese Grünstruktur wirkt sich die geringfügige Erhöhung der bebaubaren Fläche nicht auf das Landschaftsbild aus.

2.2.3 Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für den Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet sind die Maßnahmen dem Gesamtgrundstück gesammelt zugeordnet. Die Fläche bleibt im Eigentum der evangelischen Kirche.

2.2.4 Zu erwartende Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Biotop wurde kürzlich angelegt und eingezäunt. Weitere Kosten entstehen daher kurzfristig nicht.

Zusammenfassung

Die Erhöhung der versiegelbaren Flächen stellen einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 Bundesnaturschutzgebiet dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind. Der Eingriff erfolgt auf Flächen, die gartenbaulich vorbelastet sind. Ausgehend von dieser Nutzung bewirkt die Umsetzung des Bebauungsplanes eine Verringerung der ökologischen Wertigkeit (z.B. Versiegelung, Verlust von möglichen Lebensräumen). Durch die im Bebauungsplan abgesicherten grünordnerischen Maßnahmen bleiben neue Lebensräume für Flora und Fauna erhalten. Daher gelten die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als ausgeglichen.

2.2.5 Umweltbericht

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) vom 27.07.2001, § 17 „Aufstellen von Bebauungsplänen“ sind Umweltverträglichkeitsprüfungen im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan durchzuführen, wenn das Vorhaben im Sinne der Anlage 1 Ziffer 18.1 bis 18.8 ist. Hierunter fallen jedoch nur Städtebauprojekte mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ab 20.000m². Innerhalb des Plangebietes sind nur 100m² neu zu bebauende Grundflächen zulässig. Ein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG i. V. mit Anlage 1 Ziffer 18.1-8 besteht somit nicht.

2.3 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient bereits der Erholung- und Freizeitgestaltung von Erwachsenen, Kindern und Jugendlichen. In den Gartenparzellen gibt es ausreichend Spiel- und Erlebnismöglichkeiten. Weiterhin verfügt die Gartenanlage über einen großen Spielplatz. Folglich dient die Planung der Sicherung und qualitativen Verbesserung vorhandener Erholungs- und Freizeitbereiche.

3. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

4. Brandschutz

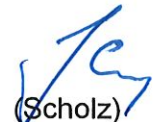
Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Gebiete sind mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.8.1999 (Amtsblatt S-H Nr.37 S.484) „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 48m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Nach dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

4. **Beschluss über die Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Grömitz am 12. Dezember 2002 gebilligt.

Grömitz, 27.12.2002




(Scholz)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan gilt ab dem 31.12.2002.