B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 72 - Grönwohldshorst - der Gemeinde Grömitz für das Gebiet am Kroneichenweg

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz wurde mit Erlaß des Innenministers vom 12.04.1974, Az.: IV 81b - 812/2 - 55.16, genehmigt.
Er stellt die zu beplanende Fläche als "Fläche für die Landwirtschaft" (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB) dar. Um § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird daher im Parallelverfahren die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Guttau, Flur 5, im südlichen Bereich der Ortslage von Grönwohldshorst. Die Fläche wird im Nordwesten durch Wohnbebauung bzw. einen Baustofflagerplatz begrenzt, im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche und im Süden bzw. Westen durch den Kroneichenweg, der bereits einseitig bebaut ist. Die Tiefe der geplanten Flurstücke orientiert sich an der im Osten abgesteckten Flurstücksgrenze.

1.3 Vorhandene Situation

Das Plangebiet wird zur Zeit als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Das Gelände ist flach und landschaftlich ausgeräumt.

1.4 Anlaß der Planung - Planungsabsichten

Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation ist die Gemeinde gezwungen, neue Wohnbauflächen auszuweisen. Der Gemeinde sind Grundstücke in verschiedenen Ortslagen angeboten worden, darunter auch Bauland in Grönwohldshorst.

Diese Fläche liegt in der Ortslage. Um eine weitere Ausdehnung des Ortes zu verhindern, bietet sich die Fläche für eine Bebauung an. Eine verkehrliche Anbindung besteht. Besonders wertvolle ökologische Bereiche werden nicht berührt. Die geplanten Grundstücke sollen der längerfristigen Bedarfsdeckung von Wohnraum dienen und ausschließlich an bereits ortsansässige oder am Ort arbeitende Interessenten vergeben werden. Dies wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauGB-Maßnahmengesetz zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer der Grundstücke des Plangebietes sichergestellt.

Das Plangebiet grenzt im Norden an eine Fläche, die von dörflichen Strukturen geprägt ist. U.a. befindet sich dort ein Baustoffhandel, z.T. noch landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude und Wohnhäuser.

2. Planung

2.1 Bebauung

Die zu bebauende Fläche beträgt ca. 5400 m². Das Plangebiet gliedert sich in drei Teilbereiche.

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes wird in der 33. Flächennutzungsplanänderung als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Ziel der Planung ist es, die Voraussetzungen für die Erweiterung des angrenzenden Baustoffhandels auf dieser Fläche zu schaffen.
Das Plangebiet grenzt im Norden an eine von dörflichen Strukturen geprägte Fläche, die sich im wirksamen Flächennutzungsplan als MD-Gebiet darstellt. Aufgrund der geplanten Nutzung und der angrenzenden Art der Nutzung wird der nördliche Teil des Plangebietes zukünftig als "Dorfgebiet" gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Ein Baustoffhandel gilt als sonstiger Gewerbebetrieb, der gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO im MD-Gebiet zulässig ist.

Mit der Festsetzung einer eingeschossigen offenen Bauweise sowie einer Grundflächenzahl von 0,6 soll zukünftig eine funktionsgerechte Bebauung gesichert werden.

Dem MD-Gebiet schließen sich private Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) und ein ca. 7 m breiter Streifen "Fläche für Landwirtschaft" (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB) an.
Die Grünstreifen sind mit Knicks zu bepflanzen. Diese Anpflanzungen sollen zum einen der Durchgrünung des Gebietes und zum anderen als Schutzpflanzung vor auftretenden Staubimmissionen durch den Lagerplatz dienen. Der als "Fläche für die Landwirtschaft" gesicherte Streifen dient als Zufahrt für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge auf das nördlich von den Wohnbauflächen gelegene Feld.
Der verbleibende Teil des Plangebietes wird gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
Zulässig sind Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Diese Nutzungsarten entsprechen den im Umkreis vorhandenen Gebietscharakter. Nicht zulässig sind im gesamten Plangebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, da sie nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
Um sich dem vorhandenen Ortsbild anzupassen, werden eine eingeschossige Einzelhausbauweise, klare Dachformen (Sattel- oder Walmdach) und eine Grundfläche von max. 140 m² festgesetzt. Dies soll die Entstehung von dominanten, ortsuntypischen Gebäuden verhindern.
Ein besonderes Interesse der Gemeinde besteht darin, daß Flurstücke von ca. 650 - 750 m² ausgewiesen werden. Ziel ist es, durch geringe Grundstücksgrößen besonders ortsansässigen Familien aus dem Mittelstand die Möglichkeit zum Bauen zu geben.
Je Wohngebäude sind nur 2 Wohnungen zulässig. Damit wird verhindert, daß eine für diese Ortslage untypische Wohnverdichtung entsteht. Bei der Annahme von max. 2 Wohnungen je Gebäude bzw. 6 Personen, ist von einem Einwohnerzuwachs im Höchstfall von 36 Personen auszugehen.
Die Bebauung des Plangebietes mit ca. 6 Einzelhäusern steht im Einklang mit dem Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein vom 10. Dezember 1978 (Punkt 5.3 Abs. 7).
Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich im Überschwemmungsgebiet. Die für die Fläche getroffenen wasserrechtlichen Festsetzungen sind bei der Bebauung einzuhalten.

2.2 Verkehr

Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt vom Kroneichenweg aus. Über den Kroneichenweg erfolgt eine direkte Anbindung zur B 501. Damit besteht eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Ein Straßenquerschnitt von 4,75 m ist ausreichend, da zukünftig nicht mehr als 30 Wohnungen über den Kroneichenweg erschlossen werden.
Die Randstreifen können beim Begegnungsfall zwischen zwei Lastkraftwagen überfahren werden. Umbaumaßnahmen sind nicht erforderlich. Parkplätze laut Stellplatzerlaß werden nicht dargestellt. Die Breite der Randstreifen ermöglicht das Parken von Pkws. Außerdem ermöglichen die Grundstückszuschnitte die Unterbringung von einem zusätzlich parkenden Besucherfahrzeug. Lärmbelästigungen durch den Erschließungsverkehr sind nicht zu erwarten.
Die von der B 501 ausgehenden Lärmimmissionen berühren das Plangebiet nicht.

2.3 Grünplanung

Die landwirtschaftliche Nutzfläche soll zukünftig mit Knicks umsäumt werden. Ziel ist es, eine Ortsrandbegrünung zu schaffen sowie einen ökologischen Ausgleich. Zwischen dem MD- und WA-Gebiet dient der Knick gleichzeitig als Schutzpflanzung vor Staubimmissionen. Die Knicks sind mindestens vierreihig zu bepflanzen. Verwendet werden dürfen nur einheimische, standortgerechte Pflanzen. Dabei sollte man sich an Pflanzenarten in der näheren Umgebung orientieren.
Die Art der Eingrünung und die Standorte, wo Großgrün gepflanzt werden soll, wurde festgesetzt, um eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes abzusichern.

3. "Immissionsberechnung der B 501 nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau"

Die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 501 zwischen Grube und Grömitz beträgt ca. 6.500 Kfz/24 h. Als Immissionspunkt für die Berechnung der Schallimmissionen in dem geplanten WA-Gebiet südlich der B 501 wird die nordwestlich gelegene Baugrenze gewählt, da dort vermutlich die größten Schallimmissionen von der B 501 zu erwarten sind.

Die Verkehrsstärke M beträgt
am Tag = 6.500x 0,06 = 390 Kfz/h
nachts = 6.500 x 0,011 = 72 Kfz/h.

Daraus ergibt sich ein Beurteilungspegel von

LÄRMPROGNOSE
GERADE STRASSEN

Verkehrsstärke	=	390
Lkw-Anteil	=	20,00%
Steigung	=	0,00 dB
Oberfläche	=	- 0,50 dB
Geschwindigkeit	=	50,00 km/h
Ampel/Kreuzung	=	0,00 dB
Emissionspegel	=	63,51 dB
Abstand	=	120,00 m
Höhe	=	0,00 m
Beurteilungspegel	=	54,11 dB

tagsüber 54,11 dB = 55,- dB (Orientierungswert f. WA-Gebiet)

LÄRMPROGNOSE
GERADE STRASSEN

Verkehrsstärke	=	72
Lkw-Anteil	=	20,00%
Steigung	=	0,00 dB
Oberfläche	=	- 0,50 dB
Geschwindigkeit	=	50,00 km/h
Ampel/Kreuzung	=	0,00 dB
Emissionspegel	=	56,17 dB

Abstand	=	120,00 m
Höhe	=	0,00 m
Beurteilungspegel	=	46,77 dB

nachts 46,77 dB = 45,0 dB (Orientierungswert für WA-Gebiete)

Die zulässigen Orientierungswerte nach DIN 18005 sind nachts etwas überschritten.
Eine geringe Schallminderung kann zusätzlich durch die Pflanzung eines Knicks erzielt werden. Eine Überschreitung von ca. 1 dB nachts ist zumutbar.
Es wird empfohlen, Schlafräume auf der B 501 abgewandten Seite einzuordnen, da auf dieser Seite (gemäß DIN 4109) von Lärmminderung von 5 dB auszugehen ist.

Im MD-Gebiet ist vorerst keine Wohnbebauung geplant. Trotzdem wurde eine Untersuchung vorgenommen, die einen Abstand von 81 m zur B 501 zugrunde legt.
Das Ergebnis besagt, daß tags mit 56,66 dB (zulässig gemäß DIN 18005 sind 60,00 dB) und nachts 49,32 dB (zulässig sind bis 50,00 dB) zu rechnen ist. Damit sind die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Dorfgebiete eingehalten. Bei Bedarf können also zu einem späteren Zeitraum auch Anliegerwohnungen errichtet werden."

4. Ver- und Entsorgung

Die noch fehlenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden entlang des Kroneichenweges verlegt.

4.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

4.2 Wasserversorgung und Entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist durch den Zweckverband Karkbrook zu regeln. So auch die Abwasserbeseitigung. Das in diesem Gebiet anfallende Abwasser ist der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage des Zweckverbandes Karkbrook zuzuführen. Das Oberflächenwasser muß vor Einleitung in den Vorfluter mechanisch vorbehandelt werden. Dafür sind die entsprechenden Anlagen zur Verminderung der Schädlichkeit und zur Verzögerung des Abflusses gemäß Amtsblatt für Schleswig-Holstein vom 25.11.92 - Az.: XI 440/5249.529 - (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) in das Trennsystem zwischenzuschalten.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung regelt der Zweckverband Ostholstein.

4.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch den Zweckverband Ostholstein durchgeführt.

4.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz der Ortslage Grönwohldshorst wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Grönwohldshorst" gewährleistet.
Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

5. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

Grömitz, 02.03.1995

GEMEINDE GRÖMITZ KREIS OSTHOLSTEIN 3

- Der Bürgermeister -
(Scholz)