

Stand: 14. Juli 2015

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

DER INNENENTWICKLUNG NR. 73

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet in Grönwohldshorst an der Straße „Op de Horst“ von der bestehenden landwirtschaftlichen Halle im Westen und einschließlich dem gastronomischen Betrieb „Waidmannsruh“ an der Straße „Reeps/Op de Horst“



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 • 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
info@stadtplanung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	7
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	8
2	Begründung der Planung	9
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	9
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	14
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	15
2.4	Erschließung	15
2.5	Grünplanung	16
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	19
3	Emissionen und Immissionen	19
3.1	Emissionen	19
3.2	Immissionen	19
4	Ver- und Entsorgung	20
4.1	Stromversorgung	20
4.2	Wasserver- und -entsorgung	20
4.3	Löschwasserversorgung	21
4.4	Müllentsorgung	21
4.5	Gasversorgung	21
5	Hinweise	21
5.1	Bodenschutz	21
5.2	Altlasten	22
5.3	Archäologie	22
5.4	Hochwasserschutz	22
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	23
7	Städtebauliche Daten	23
7.1	Flächenbilanz	23
7.2	Bauliche Nutzung	23
8	Kosten für die Gemeinde	24
9	Verfahrensvermerk	24

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

1 BEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das städtebauliche Planungsziel der Gemeinde besteht darin, die planungsrechtlich zulässige bzw. vorhandene Mischgebietsstruktur nördlich der Straße „Op de Horst“ / Bundesstraße 501 (B 501) in Grönwohldshorst zu sichern sowie die dafür erforderlichen Erweiterungsflächen vorzuhalten.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Im Plangebiet besteht ein Tankstellenbetrieb mit angeschlossener Werkstatt. Um langfristig auf dem Markt bestehen zu können, sind qualitätsverbessernde Maßnahmen erforderlich, die zusätzliche Erweiterungsflächen erfordern.

Die Tankstelle mit Werkstatt liegt an der B 501 im ländlichen Raum. Hier besteht kein dichtes Tankstellen- bzw. Werkstattnetz. Aus diesem Grunde wird dieses Angebot den Bedürfnissen der Bewohner vor Ort und denen der Urlauber, die an der Ostsee ihren Urlaub verbringen und überwiegend auf ihr Auto angewiesen sind, gerecht.

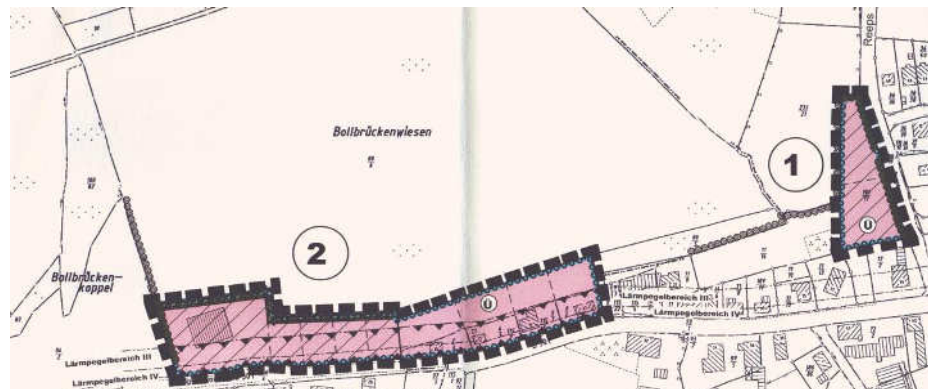
Da die Notwendigkeit dieses Gewerbebetriebes aus gemeindlicher Sicht besteht, wird ein städtebauliches Erfordernis dahingehend gesehen, dass sich der Betrieb zeitgerecht entwickeln kann.

Im Plangebiet liegt zudem ein gastronomischer Betrieb. Zunehmend gewinnt die Außengastronomie an Bedeutung. Gerade die zur B 501 ausgerichtete Terrasse wird an warmen Tagen stark angenommen. Um dieses Angebot auch an warmen Regentagen anbieten zu können, ist eine Terrassenüberdachung geplant.

Durch die von der B 501 gut sichtbare Terrasse werden viele Vorbeifahrende animiert anzuhalten, die Gastronomie zu nutzen und sich auch den Ort anzusehen. Daher wird diese Planung als Maßnahme aus gemeindlicher Sicht als saisonverlängernde Maßnahme unterstützt.

Für den westlichen Bereich des Plangebietes gilt die 3. Abrundungssatzung.

Bild 1: Auszug aus der 3. Abrundungssatzung



Auf Grundlage der Satzung entstand im Westen eine Halle, die dem Verkauf von Lebensmitteln dient, die in der Region hergestellt worden sind. Weiterhin sind weitere Bebauungen im Osten möglich.

Um eine eindeutige städtebauliche Entwicklung parallel der B 501 zu sichern, wird der Teil 2 der Abrundungssatzung mit in den Bebauungsplan einbezogen.

Insgesamt wird somit ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet ist bebaut bzw. verfügt vollständig über Baurechte. Somit handelt es sich hier um Flächen, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur sind und als diese baulich verdichtet werden sollen.

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 Betracht ziehen lässt. Das Plangebiet:

- wird baulich genutzt,
- es ist geprägt von einer typischen Mischstruktur (Gewerbebetriebe, Verkaufseinrichtungen, Gastronomie und Wohngebäude),
- ist direkt erschlossen und
- liegt in einem Ort.

Auf Grund dieser Situation in der Lage ist offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Mischnutzung ist. Genau diese Nutzung lässt die Planung zukünftig weiterhin 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 kommt es zu einer Erweiterung des Ortes im Bereich des Flurstückes 80/7 (MI₃-Gebiet) um 20 m nach Norden in einer Breite von ca. 70 m. Dabei orientiert sich die Erweiterung an der Erweiterungstiefe des Flurstückes 80/6 (MI₁-Gebiet), welches ebenfalls der gewerblichen Nutzung dient.

Da die Fläche sich in eine reine Ackerfläche erweitert, kommt es zu keinem Verlust an hochwertigen Lebensräumen von Fauna und Flora. Auch werden Blickachsen nicht verändert.

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	10.09.2013
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	31.03.2014 – 14.04.2014
-	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	-
x	Auslegungsbeschluss		26.04.2014
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab 01.09.2014
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	15.09.2014 – 17.10.2014
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		23.03.2015
x	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	ab 02.04.2015
x	Erneute öffentliche Auslegung	§ 4a (3) BauGB	20.04.2015 – 05.05.2015
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	14.07.2015

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Die Erweiterungsfläche betrifft nur das MI₃-Gebiet. Sie umfasst ca. 1.400 m². Die Fläche gehört zu einer Baufläche, die südlich der Erweiterungsfläche liegt. Ein Grundstück mit einer vergleichbaren Bautiefe und Nutzung liegt westlich der Fläche. Zudem entstand östlich der Fläche (Flst. 17/3), parallel der Straße „Reeps“, ebenfalls eine Bebauung.

Eine freie, bandförmige Entwicklung in die unbebaute Landschaft erfolgt somit nicht. Die Erweiterungsfläche fügt sich daher in die offene Baustruktur des Ortes ein. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „Nachverdichtung der Innenentwicklung“ i. S. § 13 BauGB handelt.

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 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 einzige Erweiterungsfläche von drei Seiten von Bebauung umgeben. Zur vierten Seite hin grenzt ein Ackerfläche. 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. 1.120 m² mit ebenerdigen Gebäudeteilen nach § 19 Abs. 2 BauGB zusätzlich bebaut werden, die nach der Landesbauordnung (LBO) als genehmigungspflichtige Anlagen gelten. Das trifft vor allem Flächen für Tankstellen und Reparaturwerkstätten zu. Von diesen 1.120 m² können jedoch nur 700 m² mit eingeschossigen Gebäuden bebaut werden. Dieses sichert die festgesetzte Geschossflächenzahl zusammen mit der Grundflächenzahl.

Mit dieser Erweiterung ist der Bebauungsplan Nr. 73 kumulierend zu betrachten. In dessen Geltungsbereich sind bereits gewerbliche Nutzungen mit ihren ebenerdigen Gewerbeflächen, Gastronomische Betriebe mit ihren gewerblichen Terrassenflächen und Wohngebäude zulässig mit einer Grundfläche von ca. 10.600 m². Die Bauleitpläne lassen wesentliche Erweiterungen in den Bereichen zu. Somit ist von einer möglichen Gesamtgrundfläche in den zu betrachtenden Bereichen von maximal 11.720 m² auszugehen. Die 20.000 m² 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. Im MI₂-Gebiet stehen markante Bäume und Gehölze, in dem entsprechende Tierarten leben könnten. Diese Bauflächen sind jedoch bereits auf Grundlage der 3. Abrundungssatzung bebaubar. Trotzdem wurde das Baurecht bisher nicht genutzt. Da der Zeitpunkt der Grundstückserweiterung nicht bekannt ist, gilt, dass im Rahmen der Projektplanung – vor Fällung der Bäume – zu prüfen ist, ob in diesen Bäume geschützte Tierarten leben.

Durch die intensive Ackernutzung 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.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Ein Großteil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) dargestellt. Eine 30. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist nur für die Erweiterungsfläche der Tankstelle sowie den nördlichen Ortsrand erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

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

Für den westlichen Teil des Plangebietes gilt die 3. Abrundungssatzung. Diese wird weitgehend durch den Bebauungsplan Nr. 73 überplant. Somit gilt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 73 für die betroffenen Bereiche diese Planung. Ein förmliches Aufhebungsverfahren ist nicht erforderlich.

Dass die 3. Abrundungssatzung in ihrer Gesamtheit wieder in Kraft tritt, falls der Bebauungsplan Nr. 73 nichtig sein sollte, ist der Gemeinde bekannt und ist so gewollt. Die Fläche dient bereits der bestehenden Infrastruktur der Gemeinde. Durch die dann wieder auflebende 3. Abrundungssatzung bleibt der Gemeinde die Weiterentwicklung dieser Fläche als Baufläche nach § 34 BauGB gesichert. Diese Regelungsgrundlage ist eindeutig, als die Anwendung des § 35 BauGB.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan und die Abrundungssatzung stellen das Plangebiet als ein „Überschwemmungsgebiet“ dar, obwohl es bisher noch nicht festgestellt worden ist und somit die Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB rechtlich nicht korrekt ist. Zurzeit läuft die Ermittlung, Bewertung und Meldung der signifikanten Hochwasserrisikogebiete auf Grundlage der Richtlinie 2007/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2007. Das Ergebnis des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (MLUR) zeigte am 27.10.2011 in Plön folgende Karte:

Bild 2: Auszug Präsentation MLUR vom 27.10.2011, Eckhard Kuberski, Folie 26



Gekennzeichnet sind damit alle Flächen, die tiefer als 3 m über Normalnull (NN) liegen. Welche rechtlichen Folgen für den gesamten Bereich aus diesem Ergebnis entstehen, kann im Einzelnen hieraus nicht abgelesen werden. Daher wird das Überschwemmungsgebiet nach § 9 Abs. 6a BauGB als „noch nicht festgesetztes Überschwemmungsgebiet (§ 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))“ vermerkt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche bei Binnenhochwasser einen hohen Grundwasserstand hat. Um dem entgegen zu wirken, sind technische Baumaßnahmen durchzuführen. In der Vergangenheit entstand durch Binnen- oder Ostseehochwasser jedoch keine Überflutung der Fläche. Eine Gefährdung der Fläche besteht aus heutiger Sicht nicht.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße „Op de Horst“ sowie beidseitig der Straße „Reeps“ in Grönwohldshorst. Das Gebiet grenzt im Süden, Osten und Nordosten an Bebauungen. Im Norden und Westen schließt sich Ackerfläche an. Im Nordwesten und Westen befindet sich zudem ein Knick.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Der östliche Teil des Plangebietes sowie der mittlere nördliche Bereich sind bebaut. Hier befindet sich eine gemischte Nutzungen in ein- und zweigeschossiger Gebäuden auf unterschiedlich großen Grundstücken. So sind Grundflächenzahlen – ohne Terrasse – von 0,47 bis 0,05 vorzufinden.

Im westlichen Bereich steht eine Halle. An dieser wird insbesondere in der Sommersaison der Verkauf von regionalen Lebensmitteln angeboten.

Östlich der Halle grenzt sich eine ca. 100 m lange Baulücke an. Diese ist auf Grundlage der 3. Abrundungssatzung mit vier Einzelhäusern bebaubar.

Die an die Baulücke im Osten angrenzenden Grundstücke sind 7 bis 20 m breit. Daher hat die 3. Abrundungssatzung die Verlängerung der Bautiefe auf ca. 40 m vorbereitet.

Bild 3: Eigene Fotos vom 20.05.2014

Halle Im Westen als Verkaufsort



Bebauung östlich der Baulücke



Tankstelle



Erweiterung hinter Autos geplant



Verkaufsstelle für Wild



Gaststätte



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Zudem sind in der Umgebung keine moorartigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die vorhandene Struktur wird das Plangebiet als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Plangebietes und seiner Umgebung. Diese sind zukünftig nicht gewollt und bleiben daher unzulässig.

Der Bau von Garagen, Carports und Nebenanlagen und hochbaulichen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen zwischen der Planstraße und der parallel laufenden Baugrenze unzulässig. Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung

des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bau-
gebiet zulässig.

Ausgenommen davon sind nur im MI₆-Gebiet gewerblich genutzte Terrassen mit
oder ohne Überdachung für Schank- und Speisewirtschaften. Damit wird der Be-
stand – gemäß den genannten städtebaulichen Zielen - gesichert.

Um die Sichtdreiecke zwischen der B 501 und der Straße „Reeps“ nicht zu beein-
trächtigen, ist bei der Ausführung der Terrasse im Bereich der gekennzeichneten
Sichtdreiecke die Text-Ziffer 6 zu beachten; d. h. nur Windschutz aus Klarglas und
Überdachungshöhe ab 2,5 m.

Die Zulässigkeit der übrigen Nutzungen regelt § 6 BauNVO. Ein städtebaulich be-
gründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In den MI-Gebieten sollen die vorhandenen baulichen Strukturen gesichert bleiben
und ortstypische Erweiterungen zugelassen werden. Auf Grund der unterschiedlich
großen Bauflächen mit einer unterschiedlichen Bebauungsdichte erfolgt die Festset-
zung der Grundflächenzahlen in Anlehnung an den jeweiligen Bestand bzw. den
bisher zulässigen Planungsvorgaben. Berücksichtigt wird dabei - neben den bauli-
chen Hauptanlagen - auch der Bedarf der jeweiligen Nutzung an unselbständige
Gebäudeteile (siehe Bild 4).

Im Mischgebiet MI₃ wird dabei eine Grundflächenzahl von 0,80 festgesetzt. Die
Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,6 nach § 17 Abs. 1 BauNVO kann über-
schritten werden, wenn die in Absatz 2 genannten Voraussetzungen gegeben sind.
Daher erfolgte die Prüfung der Voraussetzungen der Aufnahme dieser Festsetzung
wie folgt:

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten
werden, wenn (vgl. Kohlhammer-Kommentar, 11. Auflage, Fickert/Fiesler § 17, 23):

1. das Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe besteht,

Im Plangebiet besteht bereits eine Tankstelle mit Kiosk, zugehöriger Werk-
statt, Autowaschanlage, Büros. Diese Nutzungen sollen als eingeschossige
Bauweise mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 abgesichert bzw. neu struk-
turiert werden können. Diese hochbauliche Bauweise passt sich in die Umge-
bung ein.

Die Tankstelle liegt direkt an der Bundesstraße B 501, die als Zubringer zu
den touristisch orientierten Orten an der Ostsee führt. Somit muss die Tank-
stellen insb. in der Hauptsaison erheblich mehr Kunden aufnehmen können,
als abseits von diesem Verkehrsstrom gelegene Tankstellen. Daraus resultiert
ein größerer Platzbedarf an Zufahrts-/Abstell- und Aufstellflächen.

Folglich erfordert der Betrieb Abstell-/ Ausstellung- /Lagerflächen für die Pkw's
und die dazugehörigen Bewegungsflächen aus „*künstlichen Baustoffen*“ (vgl.
g. Kommentar § 19, Rd.-Nr. 5). Da diese Nutzungen bzw. Flächen wirtschaft-
lich zur Tankstelle (=Gewerbebetrieb) gehören, stellen diese einen (unterge-
ordneten) Betriebsteil dar. Damit handelt es sich bei der Nutzung um eine
baurechtlich genehmigungspflichtige selbständige Anlage, die über eine
Grundflächenzahl bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze abge-

sichert sein muss (vgl. g. Kommentar § 8, Rd.-Nr. 9.1 und § 19 Rd-Nr. 41., 2. Absatz).

Da die Fläche mitten im Ort liegt, sind Erweiterungen in den Ort hinein nicht möglich. Gleichzeitig soll eine weitere Erweiterung in den Außenbereich nicht erfolgen, um sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Die angehobene Grundflächenzahl von 0,3 darf nicht eingeschossig bebaut werden, sondern nur ebenerdig. Sie sichert lediglich die „gewerbliche“ Mitnutzung dieser Fläche ab und überschreitet nicht den Gesamtversiegelungsgrad des Geländes nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,85. Diese Grundflächenzahl von 0,3 lässt lediglich die gewerbliche Nutzung bzw. Zuordnung dieser Fläche nach der LBO zu.

Wie bereits dargelegt, besteht diese Tankstelle an dem verkehrsgünstig gelegenen Standort und soll den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden. Die Nutzung erfordert – neben den Hauptgebäuden – ebenerdige, gewerbliche Nutzflächen. Diese sind erforderlich um diesen Betrieb in der erforderlichen Qualität weiter führen zu können. Daher sind diese Nutzflächen zwingend für den Tankstellenbetrieb mit Werkstatt erforderlich. Somit erfordert die örtliche Situation eine spezielle städtebauliche Betrachtung.

Daher wird ein „besonderer städtebaulicher Grund“ für dieses Einzelgrundstück gesehen (vgl. dazu auch g. Kommentar § 1, Rd.-Nr. 114).

2. die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt,

Die Ausdehnung der Tankstellenfläche nach Norden ermöglicht es, emittierende Nutzungen von den angrenzenden Gebäuden weg zu verlagern. Gleichzeitig kann die Arbeitssicherheit auf der Fläche selbst verbessert werden, in dem die vorhandenen Nutzungen entzerrt und neu strukturiert werden.

3. eine Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt gesichert ist,

Durch die Erhöhung der Versiegelung mit gleichzeitiger gewerblicher Nutzung wird gesichert, dass die zugehörigen gewerblich genutzten Flächen gemäß den technischen Rahmenvorgaben genehmigt und betrieben werden. Gerade Tankstellen an sich unterliegen hohen sicherheitstechnischen Anforderungen, um Umweltbeeinträchtigungen auszuschließen.

4. dies der Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs dient und

Wie bereits unter Nr. 1 dargelegt, erfordert die an der B 501 gelegene Tankstelle mehr Aufstellflächen in der Hauptsaison, um verkehrsfährende Rückstausituationen auf der B 501 zu unterbinden.

5. sonstiger öffentlicher Belange nicht entgegenstehen.

Dieses ist gegeben.

Insgesamt sind die Voraussetzung für die Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 2 BauNVO erfüllt, zumal diese sich nur auf die ebenerdige „gewerbliche“ Nutzung bezieht.

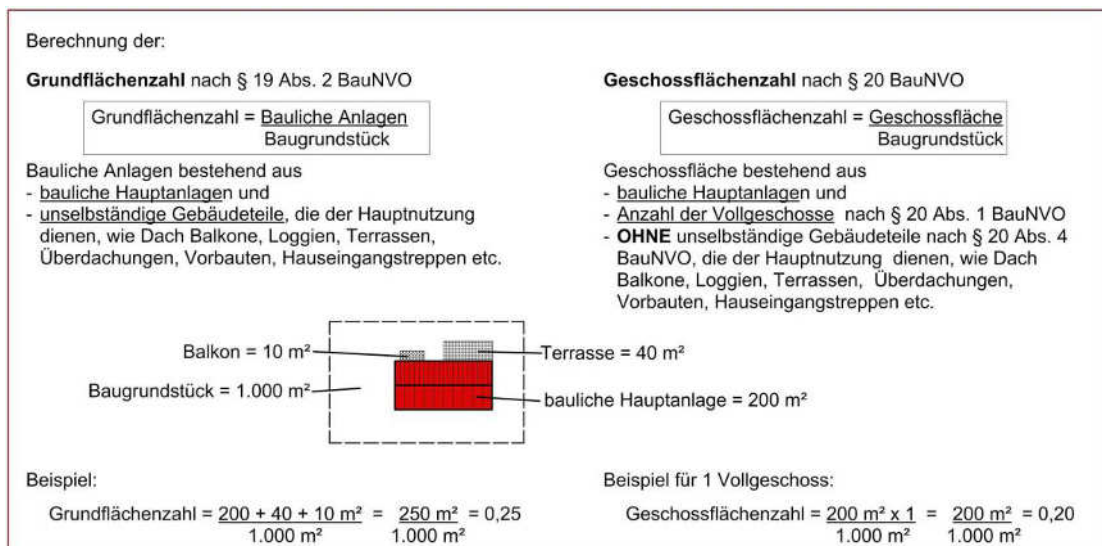
Die Geschossigkeit orientiert sich ebenfalls am Bestand. So dominiert im östlichen Bereich die Zweigeschossigkeit und im westlichen Bereich die Eingeschossigkeit.

Zudem erfolgt die gebäudebezogene Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen; basierend auf dem Planungsziel. Definiert sind beide Begriffe wie folgt:

- **Grundfläche:** Dazu sind die baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB einzurechnen, die aus Gebäuden einschließlich ihrer Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen bestehen, sowie den baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (vgl. § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO) und
- **Geschossfläche:** Dazu zählen die reinen Gebäude in allen Vollgeschossen ohne Terrassen, Balkone und Loggien (vgl. § 20 Abs. 3 BauNVO).

So erfolgt die Festsetzung der Geschossflächenzahl für den östlichen Bereich dahingehend, dass eine durchgängige Zweigeschossigkeit möglich ist.

Bild 4: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl



Gleichzeitig wird die Geschossflächenzahl für die gewerblich genutzten Flächen im westlichen Bereich – mit einer Eingeschossigkeit – dahingehend eingengt, dass hier nur die erforderlichen baulichen Hauptanlagen entstehen können. Folglich unterscheiden sich die Grund- und Geschossigkeiten insbesondere im MI₁- und MI₃-Gebiet wesentlich.

Das Plangebiet liegt unter 3,50 m über NN bzw. hinter dem Deich der angrenzenden Ostsee. Somit gilt dieser Bereich als hochwassergefährdeter Bereich durch Binnenhochwasser. Um hier eine Gefährdung von Personen von vornherein auszuschließen, erfolgen die Festsetzungen, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, nicht niedriger als 3,50 m über NN liegen darf. Dieses Ziel wird erreicht, in dem festgesetzt wird, dass der Fußboden der Geschossebene (Oberkante Fertigfußboden) der

Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 1,0 m über den festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) liegen darf. Bezugspunkt ist dabei:

- a. bei einer Geländeoberfläche, welche tiefer als 3,00 m über NN liegt, die Höhe von 3,00 m über NN,
- b. bei einer Geländeoberfläche, welche höher als 3,00 m über NN liegt, die Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

Durch die Festlegung einer neuen Geländeoberfläche wird § 2 Abs. 6 Landesbauordnung (LBO) entsprochen, in der es heißt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. (...)“.

Mit dieser Festsetzung wird erzielt, dass der Bezugspunkt für den Fußboden der Geschossebene (Oberkante Fertigfußboden) sichert, dass dieser für die Höhe des Erdgeschosses gilt.

Die zusätzliche Festsetzung einer „*Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen*“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB kann hier nicht angewendet werden, weil es sich bei der Festsetzung um eine „*selbständige Festsetzung*“ handelt, die nicht mit Baugebieten überlagert werden kann (vgl. Kohlhammer-Kommentar, BauGB, Brügelmann, § 9, Gierke, 57. Lfg., Februar 2005, Rd.-Nr. 319).

In § 63 (1) Nr. LBO heißt es, dass folgende Nutzungen verfahrensfrei sind:

„(8) selbständige Aufschüttungen oder Abgrabungen, die nicht größer als 1.000 m² sind und deren zu verbringende Menge nicht mehr als 30 m³ beträgt;

Folglich sind im Plangebiet Aufschüttungen in den Bereichen erforderlich, die tiefer als 3,00 m über NN liegen. Diese sind im Rahmen der Projektplanung zu beantragen, wenn diese größer als 1.000 m² sind bzw. mehr als 30 m³ betragen“, damit so eine neue Geländeoberfläche entsteht.

Regelungsmöglichkeiten zur Aufschüttungen sind somit planungsrechtlich nicht möglich, aber technisch erforderlich und auch zulässig.

Für gewerbliche Anlagen sind geringer Höhen vertretbar. Allerdings sind in der Projektplanung dann die technischen Maßnahmen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Schutz vor Hochwasserereignissen zwingend nachzuweisen und umzusetzen. Dazu gehört auch der Nachweis einer erosionsfesten Gründung der Gebäude zum Schutz vor Unterspülung.

In den MI₁-, MI₃- bis MI₆-Gebieten erfolgen gewerbliche Nutzungen mit einem erhöhten Stellplatzbedarf. Diesem Erfordernis wird dahingehend entsprochen, indem eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,85 für die Bebauung und Versiegelung zugelassen wird.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise vorhanden. Hier wechseln sich kleinere und größere Gebäude ab. Dem Bestand wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise entsprochen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den Bestand und an erkennbaren Baufluchten.

Das MI₃-Gebiet ist durch eine Leitung geteilt. Damit der nördliche Teil für untergeordnete bauliche Anlagen genutzt werden kann, die einem Gewerbebetrieb dienen (wie bei Werkstätten oder Tankstellen z. B. Staubsaugeranlagen für Pkw's oder Abstellflächen für Pkw's, die verkauft werden sollen), erfolgt die Aufnahme einer Ausnahme dahingehend, dass außerhalb der Baugrenzen und der Leitungsrechte ausnahmsweise gewerblich genutzte baulichen Anlagen als bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von jeweils 70 m² sowie Abstell- und/ oder Lagerplätze errichtet werden dürfen, wenn sie einer gewerblichen Hauptnutzung im MI₃-Gebiet dienen.

Im östlich gelegenen MI₆-Gebiet besteht eine Gastronomie mit einer Außenterrasse, die zwischen dem Gebäude und der B 501 liegt. Da diese sich zu einem wesentlichen Bestandteil des Betriebes entwickelt hat, bleibt in dem Bereich ausnahmsweise die gewerblich genutzte Terrasse für Schank- und Speisewirtschaften mit oder ohne Überdachung als bauliche Anlage außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die maximale Tiefe der Überschreitung von max. 4 m eingehalten wird.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Die 3. Abrundungssatzung setzt für die bestehende Baulücke im MI₂-Gebiet eine Mindestbreite der Baugrundstücke - parallel zur dazugehörigen Straßenverkehrsfläche "Op de Horst" – von mindestens 24 Meter [m] je Einzelhaus und 12 m je Doppelhaushälfte fest. Weiterhin erfolgt die Festsetzung, dass Innerhalb dieser Fläche je Wohngebäude als Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig sind. Diese Festsetzungen unterbinden

- eine ortsuntypische Teilung der Grundstücke in sehr schmale Grundstücke und
- den Bau von Mehrfamilienhäusern, die über den Bedarf an Wohnungen in Grönwohldshorst hinausgehen.

Da im östlichen Teil des MI₂-Gebietes vergleichbare Fehlentwicklungen auch möglich sind, wenn eine Erhöhung der Bautiefe erfolgt, wird die Festsetzung aus der 3. Abrundungssatzung für das gesamte MI₂-Gebiet übernommen.

Innerhalb des MI₅-Gebietes dominieren ebenfalls Wohngebäude. Diese sind jedoch überwiegend Zweigeschossig. Daher erfolgt für diese die Festsetzung, dass je Einzelhaus maximal vier Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig sind, um auch hier eine ortsuntypische Überverdichtung an Wohnungen zu unterbinden.

Der Zweckverband Karkbrook hat zur Sicherstellung der Wasserversorgung der nördlich des Verbandsgebietes gelegenen verbandsangehörigen Gemeinden in den Jahren 1985/86 eine Hauptversorgungsleitung DN 300 verlegt, die von Cismar kommend unter anderem auch durch Grönwohldshorst führt und im Plangebiet von Ost nach West verläuft.

Weiterhin kreuzt eine Leitung von Nord nach Süd das Plangebiet, die einen Teil der Ortslage Grönwohldshorst vom Regenwasser entwässert. Die Einleitungsstelle liegt nach der hier vorliegenden Einleitungserlaubnis in der Bundesstraße Höhe Haus Nr. 15 bei dem Flurstück 2/3. Im weiteren Verlauf erfolgt eine Verrohrung und mündet letztlich über das Gewässer 2.13.4 des WBV Cismar.

Diese beiden Leitungen mit den erforderlichen Leitungsrechten werden zukünftig im Bebauungsplan gesichert.

Das Plangebiet wird im Süden von der B 501 begrenzt. Auf diese stößt im Osten die Straße „Reeps“. Folglich sind Sichtdreiecke einzuhalten, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Diese sind in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

Weiterhin erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb der Sichtdreiecke Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernden Nutzungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Straßenoberkante zulässig. Ausgenommen sind:

- Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,5 m,
- eine Werbeanlagen am Zaun bis zu 1,0 m²,
- sichtdurchlässiger Windschutz (wie Klarglas) und
- Terrassenüberdachungen über 2,5 m Höhe,

da diese keine wesentliche Wirkung auf das Sichtfeld haben.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Im Ort werden verstärkt Werbeanlagen aufgestellt, die Projekte in anderen Orten bewerben. Diese Entwicklung basiert auf der guten verkehrlichen Lage des Ortes an der B 501 sowie aus der gradlinigen Linienführung der B 501, welche eine gute Platzierung der Werbeanlagen zulässt.

Diese Situation verändert das Ortsbild nachteilig. Um diese Entwicklung zu unterbinden erfolgt die Festsetzung, dass Werbeanlagen im Plangebiet nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig sind.

Ansonsten sind im Plangebiet keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird auf die Aufnahme von weiteren gestalterischen Festsetzungen verzichtet.

2.4 Erschließung

Durch Grönwohldshorst verläuft die B 501, die Neustadt i. H. mit Oldenburg i. H. verbindet. Über diese ist die Landesstraße L 58 in Höhe Cismar gut erreichbar, die ab dort in Richtung Lensahn führt. In Lensahn stößt die L 58 auf die Autobahn A 1.

Somit verfügt Grönwohldshorst über kurze und sehr gut ausgebaute Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz. Per Bahn ist Grönwohldshorst über Hamburg mit dem Zielbahnhof Lensahn erreichbar. Von dort kann der Busverkehr genutzt werden. Das Plangebiet selbst liegt in der Mitte von Grönwohldshorst. Es ist über die Straße „Op de Horst / B 501“ erschlossen.

Die Planung bereitet nicht den Bau von neuen Gebäuden vor, die bereits jetzt schon zulässig sind. Alle bestehenden Straßen und Kreuzungen sind so ausgebaut, dass sie den bisher möglichen Zielverkehr aufnehmen können.

2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.4.2 Parkplätze

Im Bereich der B 501 bestehen keine Parkmöglichkeiten.

Ein öffentlicher Parkplatz befindet sich im südlichen Bereich am Nachtigallenweg. Ansonsten sind die angrenzenden Nebenstraßen so dimensioniert, dass hier Fahrzeuge parken können.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Wie dem Bild 1 zu entnehmen ist, setzt die 3. Abrundungssatzung im Nordwesten des Plangebietes einen Knick fest, der als Ausgleich für die Bebauung des westlichen Teils der 3. Abrundungssatzung, Teil 2, anzulegen ist. Ein Teilbereich wurde davon bereits angelegt. Daher erfolgt die Übernahme des bestehenden Knicks als „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 21 LNatSchG)“ und die noch nicht angelegte Fläche als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Knick (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)“.

Darüber hinaus wird die Zuordnung der Maßnahme gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf die Flächen beibehalten, die als Flächen "Umgrenzung von Flächen, die gemäß der 3. Abrundungssatzung der Gemeinde Grömitz nach § 1a Abs. 3 BauGB ausgleichspflichtig sind" gekennzeichnet sind.

Darüber hinaus wird der begonnene Knickschutzstreifen nach Osten verlängert, mit dem Ziel, einen durchgängigen Knick als Ortsrand herzustellen. Die gesamte Fläche für die Knickanpflanzung wird daher zusätzlich als „Grünfläche – Knickstreifen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt und ebenfalls mit einer Signatur „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Knick“ überlagert. Diese sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölz - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - zu pflanzen.

Auf eine Verlegung des Knicks in den Bereichen, die von den Leitungen tangiert werden, wird verzichtet, da

- die Errichtung eines begrünenden Ortsrandes ein städtebauliches Ziel ist. Damit wird folglich immer mind. eine Leitung tangiert,

- die betroffenen Leitungsbereiche gering sind und
- technische Lösungen vorhanden sind, die eine Unterbauung von Knicks zulassen.

Im Plangebiet stehen drei markante Bäume im Bereich der B 501. Diese werden in ihrem Bestand gesichert.

Bild 5: Eigene Fotos vom 20.05.2014

Bäume auf Flurstück 17/2



Baum auf Flurstück 80/6



Im westlichen Bereich des MI₂-Gebietes stehen weitere markante Bäume. Diese begrenzen z. Z. im Norden die Bauflächen. Durch die 3. Abrundungssatzung wurde die Erweiterung der recht schmalen Baugrundstücke nach Norden vorbereitet. Bei der Absicherung aller vorhandenen Bäume wäre Dieses jedoch real nicht möglich. Aus diesem Grunde wird von der planungsrechtlichen Sicherung der Bäume abgesehen. Vor Baubeginn sind jedoch die unter Punkt 1.1.6 genannten Hinweise zu beachten.

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 09.12.2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, die nach § 34 BauGB so nicht zulässig ist. 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 ²) – Bestand (m ²) =	Eingriff (m ²)	
			zulässig	neu
1	MI-3			
	(neu = 1.400 m ²)	Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO =		1.120
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO =		70
				Ca. 1.190

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.

Das Plangebiet dient als intensiv genutzte Ackerfläche. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt.

Boden: Infolge der Planung kann es auf 1.190 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen 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 Speicherfunktionen 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 1.190 m² 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 Ackerland 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 ist Bestandteil eines langgezogenen Ortes. Durch seine Vorbelastung und Ausrichtung ist diese Fläche von der freien Landschaft kaum Seite einsehbar.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von einer Ackerfläche, 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. Diese stehen nicht zur Verfügung. Für das Schutzgut Boden ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein Ausgleichserfordernis von ca. 595 m².

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 ist bereits ein Mischgebiet. Die Grundstücke in den MI-Gebieten sind groß genug, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

Ein Kinderspielplatz befindet sich zudem im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 70 und zwar am Nachtigallenweg.

Das Baugebiet ist fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

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:

Das Plangebiet grenzt an Mischgebiete und an allgemeine Wohngebiete. Geplant ist ein Mischgebiet. 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.

Die Planung lässt keine neuen Nutzungen oder Gebäude zu, die nicht bereits zulässig sind. Eine Veränderung des Gebietscharakters wird somit nicht eingeleitet.

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 02.06.2014 mit, dass im Jahr 2010 an der B 501 / Op de Horst ca. 3.203 Kfz/24h gezählt worden sind. Da in den letzten 15 Jahren die Verkehrsmengen stetig gestiegen sind, wird ein Wachstumsfaktor von 1,2 angenommen, der ein einprozentiges Verkehrswachstum pro Jahr berücksichtigt. Somit wird eine mittlere Verkehrsmenge von 3.844 Kfz/24 h angenommen.

Die Fahrbahnmitte der B 501 liegt 7 m entfernt von der nächstgelegenen Baugrenze.

Die Verkehrsmenge M beträgt: tags 3.844 Kfz/24 h x 0,06 = 231 Kfz/h
 nachts 3.844 Kfz/24 h x 0,011 = 43 Kfz/h

	tags	nachts
Verkehrsstärke	231 Kfz/h	43 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %	20 %
Mittelungspegel	65,15 dB	57,85 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	61,24 dB	53,93 dB
Abstand	7 m	7 m
Höhe	0 m	0 m
Orientierungswerte für MI-Gebiete	60,00 dB	50,00 dB
Beurteilungspegel	> 67,7 dB	> 60,4 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für Mischgebiete werden somit Tags um 8 dB (A) und nachts um 10,5 dB (A) überschritten. Somit empfiehlt sich ein Schutz, um die nächtliche Ruhe 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 (60 - 55 dB Tags) 7 m – 13 m*
 - Lärmpegelbereich IV (60 - 55 dB Tags) 13 m – 35 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. Das im Plangebiet anfallende häusliche Abwasser kann über eine Trennkanalisation der Schmutzwasserbeseitigungsanlage in Cismar zugeleitet, dort gereinigt und dann schadlos abgeleitet werden.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann über eine Trennkanalisation schadlos 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 von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welche im Regelfall einen Mindestdruck von 48 m³/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 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.

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. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

5.4 Hochwasserschutz

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ — Hochwasserrichtlinie — 2007/60/EG werden alle Bereiche unter NN + 3 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen werden. Die Niederrungsbereiche unter NN + 3,0 m im überplanten Bereich sind, soweit dies aus den vorliegenden Karten ersichtlich ist, für die Ausweisung als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen.

Es wird empfohlen der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und gegebenenfalls erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten sowie die Fußbodenhöhen im Erdgeschoss für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf NN + 3,50 m zu legen. In dem Sinne sollte auch die Nutzung eines Kellers, soweit unterhalb von NN +3,50 m liegend, minimiert oder ganz ausgeschlossen werden.

Bei Unterschreitung der Höhe von NN + 3,50 m sind folgende Maßnahmen bei der Projektplanung zu beachten:

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern

- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NN + 3,00 m
- Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens NN + 3,00 m
- Errichtung von Gebäuden auf Anhebungen
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NN + 3,00 m.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

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 sind nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Mischgebiet	26.410 m ²
Verkehrsfläche	4.550 m ²
Grünfläche	3.140 m ²
Gesamt	34.100 m²

7.2 Bauliche Nutzung

Wie dem Punkt 2.4.2 zu entnehmen ist, bereitet die Planung nicht den Bau von Gebäuden vor, die nicht bereits jetzt genehmigungsfähig wären.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 73, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.07.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Grömitz, 10.08.2015

Siegel

(gez. Mark Burmeister)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 73 trat am 19.08.2015 in Kraft.

