

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 87

DER GEMEINDE GRÖMITZ

FÜR DAS GEBIET IM ANSCHLUSS AN DIE VORHANDENE BEBAUUNG

ZWISCHEN NIENHAGENER WEG UND TRIFT

MIT EINER NÖRDLICHEN BEGRENZUNG ZUM

KRÄHENBERG BIS ZUR KLEINGARTENANLAGE IN GRÖMITZ

6. AUSFERTIGUNG

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BAUGB I.V. MIT § 13 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) 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: 7917-17
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

Lfd.-Nr.		Seite
1.	Vorbemerkung	3
1.1	Rechtliche Bindung	3
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Vorhandene Situation	4
1.4	Planungserfordernis	5
2.	Planung	5
2.1	Bebauung	5
2.2	Verkehr	7
2.3	Grünordnung	9
2.3.1	Grünplanung	9
2.3.2	Eingriffsbilanzierung	11
2.3.3	Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme	14
2.3.4	Zu erwartende Kosten für die Ausgleichsmaßnahme	14
2.3.5	Umweltbericht	15
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	15
3.	Immissionen und Emissionen	16
3.1	Immissionen	16
3.2	Emissionen	17
4.	Ver- und Entsorgung	18
4.1	Versorgung mit elektrischer Energie	18
4.2	Wasserver- und -entsorgung	18
4.3	Müllentsorgung	19
4.4	Löschwasserversorgung	19
4.5	Erdgasversorgung	19
5.	Hinweise	19
5.1	Bodenschutz	19
5.2	Altlasten	20
6.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	20
7.	Kosten	21
8.	Beschluss der Begründung	21
<u>Anlage 1:</u>	Lage der Ausgleichsflächen,	22
<u>Anlage 2:</u>	Grünordnungsplan vom 13.12.2005, erstellt durch das Planungs- büro Ostholstein,	
<u>Anlage 3:</u>	Schalltechnisches Gutachten Nr. 05-10-7 vom 03.11.2005, erstellt vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler.	

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 87 der Gemeinde Grömitz für das Gebiet im Anschluss an die vorhandene Bebauung zwischen Nienhagener Weg und Trift mit einer nördlichen Begrenzung zum Krähenberg bis zur Kleingartenanlage in Grömitz;

1. Vorbemerkung/Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein (Stand: 1998) stellt das Gemeindegebiet als ländlichen Raum dar und überlagert die küstennahen Gebiete mit dem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Nach dem zentral örtlichen System des Landes ist Grömitz ländlicher Zentralort für ein Gebiet, das deckungsgleich mit dem Gemeindegebiet ist. Der Landesraumordnungsplan besagt:

„Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung (siehe Punkt 6.1(1)). Hier sollen die dezentralen Konzentrationen der Siedlungsstruktur erhalten bleiben und die Vorteile der damit verbundenen Wirtschafts- und Sozialstruktur gesichert und entwickelt werden (siehe Punkt 6.1(3)).“

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, Karte 1 definiert Grömitz ebenfalls als ländlichen Zentralort. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des „baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von zentralen Orten“. Gemäß dem Regionalplan sind die zentralen Orte ebenfalls als Schwerpunkte der Bau- und Siedlungstätigkeit anzusehen. Weiterhin soll Grömitz als Fremdenverkehrsschwerpunkt weiterentwickelt werden. Nach dem Regionalplan bleibt Grömitz weiterhin ländlicher Zentralort. Hier soll sich unter anderem die wohnliche und gewerbliche Entwicklung im Nahbereich konzentrieren.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz wurde mit Erlass des Innenministers vom 22.12.1998, Az.: IV 642-512.111-55.16 (Neu) genehmigt. Er stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1, Nr. 1 Baunutzungsverordnung dar.

Seit dem 30. September 1997 gilt ein neuer Landschaftsplan. Das Plangebiet ist als weitere mögliche Baufläche definiert. Inhaltlich stimmen so der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan überein (siehe dazu auch den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan).

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von Dezember 1998 kennzeichnet das Plangebiet in der Karte 2 als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft und ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“. Weitere Aussagen trifft er nicht zum Plangebiet.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt der Gemeinde Grömitz beschloss am 15. Juni 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich von Grömitz. Es liegt zwischen dem Nienhagener Weg, der Stichstraße Driftberg, der Straße Trift und einer landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Westlich des Nienhagener Weges, östlich und westlich der Straße Trift stehen eingeschossige Einzelhäuser. Im Süden grenzt an das Plangebiet eine Wohnanlage mit drei Gebäuden an, die bis 4 Vollgeschosse haben sowie über Flachdächer verfügen.

1.3 Vorhandene Situation

(Siehe dazu Anlage 2/Grünordnungsplan)

Auf dem Gelände der im Süden angrenzenden Wohnanlage besteht ein Grünstreifen, der bisher als Ortsrand dient. Nördlich dieses Grünstreifens – also schon im Plangebiet – verläuft eine zentrale Gasdruckrohrleitung mit der Bezeichnung HD St PN 18 (1980) DN 300 + Steuerkabel.

An der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft - parallel zum Nienhagener Weg - in Höhe des Plangebietes ein Radweg. Westlich des Radweges fällt das Gelände auf ca. 5,5 m Breite um ca. 1 m ab. Dort liegt dann der Nienhagener Weg. Die Böschungsfläche und ein ca. 2 m breiter Streifen östlich des Radweges werden als Verkehrsfläche bewirtschaftet. Hier hat sich zwischenzeitlich eine Gras- und Krautflur entwickelt. Im nördlichen Bereich der Böschung wachsen 8 Fichten.

Die parallel der östlichen Plangeietsgrenze verlaufende Wegeführung der Straße Trift ist bisher wassergebunden. Sie dient als Rad- und Wirtschaftsweg. Direkt an der Wegegrenze verläuft ein Knick. Dahinter schließt sich ein bis zu 15 m breiter Grünlandstreifen an.

Das übrige Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Daher ist die Fläche auch landwirtschaftlich ausgeräumt.

Das Gelände ist im südwestlichen Bereich am Höchsten. Von dort aus fällt es recht leicht in nordwestliche Richtung (auf 140 m um ca. 7 m) jedoch recht stark in nordöstliche Richtung (auf 140 m um ca. 13 m).

1.4 Planungserfordernis

Wie der Erläuterung zum Flächennutzungsplan zu entnehmen ist, sind ca. 31,5 % der in der Gemeinde Wohnenden zwischen 18 und 45 Jahre alt. In dieser Altersgruppe erfolgen verstärkt Haushaltsneugründungen und Wohnungseigentumsbildung. Um eine Abwanderung und weitere Überalterung der Gemeinde zu unterbinden, sind verstärkte und kontinuierliche Bauflächenausweisungen im Gemeindegebiet erforderlich.

Gemäß dem Regionalplan und dem Landesraumordnungsplan gilt der ländliche Zentralort Grömitz als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Daher ist die Gemeinde bestrebt, auch hier in erster Linie Bauland bereitzustellen.

Aus dem Flächennutzungsplan ist ersichtlich, dass sich die zukünftige bauliche Entwicklung von Grömitz auf den nördlichen Ortsrand konzentrieren soll. Diese Zielvorstellung setzt die Gemeinde abschnittsweise um. Durch diese maßvolle Planung entsteht kein Überangebot an Bauland für die in der Gemeinde wohnenden oder arbeitenden Bürger. Auf Grundlage dieses Gesamtkonzeptes entstanden bereits die Neubaugebiete „Gauskrog“ (Bebauungsplan Nr. 85) und „Brenkenhagener Weg“ (Bebauungsplan Nr. 86). Beide liegen südwestlich des Plangebietes. Diese Gebiete sind nun fast vollständig bebaut. Daher besteht ein gemeindliches Erfordernis darin, die Bebaubarkeit des nächsten Bauabschnittes planerisch vorzubereiten. Aus diesem Grunde besteht ein städtebauliches Planungserfordernis. Die Umsetzung selbst soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Planung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Versorgungsfläche	1.680 m ²	3 %
Verkehrsfläche	10.600 m ²	18 %
Grünflächen	8.120 m ²	14 %
WA-Gebiet	37.430 m ²	65 %
Größe Baugebiet insgesamt:	57.830 m²	100 %
	5,8 ha	

2.1 Bebauung

Die Art der baulichen Nutzung regelt der § 4 Baunutzungsverordnung. Aufgrund der Lage und der Bodenpreise ist die Ansiedlung von Nutzungen, die das Wohnen stören könnten, wie Gartenbaubetriebe oder Tankstellen, kaum zu erwarten. Daher wird von deren Ausschluss abgesehen.

Die Festsetzung des **Maßes der baulichen Nutzung** hat zum Ziel, die planerischen Voraussetzungen für den Bau eines locker gegliederten, der Umgebung eingepassten Wohngebietes zu schaffen. Durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise, einer Traufhöhe von 3,50 m, einer Einengung des Bezugspunktes für die Traufhöhe und einer Dachneigung von 25° bis 40° wird das Höhenwachstum und die daraus resultierende Weitsichtigkeit bereits eingeschränkt. Um eine dem Gelände angepasste Bebauung zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung, dass die Höhen der baulichen Anlagen bei steigendem oder fallendem Gelände entsprechend anzupassen sind (siehe hierzu auch Geländeschnitt E-E in der Planzeichnung). Auch ist nach Beendigung der Baumaßnahmen das ursprüngliche Gelände wieder herzustellen. Dadurch soll eine harmonische Gebietstruktur bzw. -modulation erzeugt werden. Die Baudichte selbst wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 eingeeengt. Diese Grundflächenzahl entspricht der des westlich angrenzenden Baugebietes (Bebauungsplan Nr. 85).

Als **Bauweise** sind überwiegend Einzelhäuser zulässig. Nur im westlichen Bereich sind insgesamt 4 Doppelhäuser – mit je zwei Doppelhaushälften – möglich. Um eine harmonische Bebauung zu erzielen, orientieren sich die Baugrenzen weitgehend an den Verlauf der jeweiligen Erschließungsstraße. Die überbaubaren Grundstücksflächen selbst sind so gefasst, dass sie zwar genug Freiraum zum Bauen lassen, aber gleichzeitig großzügige Vorgarten- und Gartenbereiche offen halten.

Über die Landesbauordnung Schleswig-Holstein kann die bauliche Nutzung nicht ausreichend geregelt werden. Um zu verhindern, dass im Plangebiet übermäßig viele Wohnungen entstehen, werden als **sonstige Festsetzungen** nach dem Baugesetzbuch die Festsetzungen der Mindestgröße der Einzelhausgrundstücke und die Einschränkung der Wohnungszahlen je Einzel- bzw. Doppelhaus aufgenommen.

Bezüglich der Dach- und Fassadenfarben und -materialien sollen die in den südwestlich angrenzenden Neubaugebieten begonnenen Gestaltungsstrukturen fortgesetzt werden. So soll langfristig ein in sich schlüssiger und harmonisierender Ortsrand entstehen. Um dieses Ziel zu erreichen, erfolgen auch für dieses Plangebiet die Festsetzungen, dass die Außenwände aller Wohngebäude aus Ziegel, Putz oder Holz herzustellen sind. Andere Materialien in den Fassaden sind im geringen Maße zulässig. Weiterhin sind die Dächer mit roten bis rotbraunen bzw. anthrazitfarbene Dachpfannen zu decken. Glänzende bzw. reflektierende Dachpfannen bleiben unzulässig, da sie durch ihre hohe reflektierende Wirkung weit sichtbar sind und somit verstärkt das Landschaftsbild beeinträchtigen. Diese gestalterischen Festsetzungen gelten auch für die Garagenteile, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind.

Der Bau von Garagen/ Carports und Nebenanlagen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine optische Einengung des Straßenraumes durch solche Nebenanlagen zu unterbinden, erfolgt die Aufnahme einer entsprechenden gestalterischen Festsetzung.

Darüber hinaus ist im nordöstlichen Bereich des Plangebietes der Bau eines Regenrückhaltebeckens geplant. Dies soll das im Plangebiet anfallende Regenwasser aufnehmen und in gedrosselter Form an den angrenzenden Vorfluter wieder abgeben. Die dafür erforderliche Fläche wird als „Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „ Abwasser (Regenrückhaltebecken)“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 Baugesetzbuch gesichert. Die Erschließung dieser Fläche erfolgt über das Plangebiet bzw. über die Straße Trift.

2.2 Verkehr

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist nordwestlich des Plangebietes eine Ortsumgehung der Bundesstraße B 501 geplant. Die Linienführung beruht lediglich auf die am 04.12.1984 vom Bundesminister für Verkehr gemäß § 16 Fernstraßengesetz bestimmte Linienführung der Trassenvariante F. Der Bau dieser Umgehungsstraße ist jedoch vom Bund und Land nur langfristig geplant.

Grömitz verfügt über eine sehr gute Anbindung über die Bundesstraße B 501 an das überregionale Verkehrsnetz. Per Bahn ist Grömitz erreichbar über Hamburg mit den Zielbahnhöfen Lübeck sowie Neustadt i.H. und Lensahn. Von dort kann der Busverkehr genutzt werden.

Im Plangebiet sind bei ca. 37.430 m² Bauland und der durch die Erschließung vorgegebenen Gebietsstruktur maximal 60 Gebäude mit max. 2 zulässigen Wohnungen möglich. Dies entspricht 120 Wohneinheiten. Folgender Quellverkehr ist somit pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 0,35 \times 120$$

$$\text{MGS (Pkw/h)} = \underline{42 \text{ Pkw/h}}$$

Bei dieser Verkehrsmenge, die einer Anliegerstraße, Typ 4 (gemäß EAE 95) entspricht, ist die zu erwartende Verkehrsstärke folglich gering. Neben einer Anbindung an den Nienhagener Weg wird das Plangebiet über die Straße Trift erschlossen. So kann sich der Quellverkehr aus dem Plangebiet gleichmäßig verteilen. Allerdings trifft der Verkehr am Kreuzungspunkt Nienhagener Weg/Trift/B 501 wieder zusammen. Diese Kreuzung ist jedoch ausreichend bemessen, um diesen Verkehr aufnehmen zu können.

Die Straße Trift ist noch nicht bis zum Plangebiet hin ausgebaut. Diese Maßnahme erfolgt im Rahmen der Projektplanung. Dabei soll die Straße so dimensioniert werden, dass sie zusätzlich auch noch die Verkehrsmengen aus dem östlich angrenzenden – mittelfristig geplanten – Neubaugebiet mit aufnehmen kann.

Der Nienhagener Weg ist bereits so dimensioniert das er den Zielverkehr aus dem Plangebiet mit aufnehmen kann. Allerdings lassen der jetzige Linienverlauf der Straße sowie die Geländesituation keine optimale verkehrssichere Anbindung des Plangebietes zu. Daher wird die Abänderung des Kurvenverlaufes Bestandteil dieser Planung.

Bei der geplanten Umbaumaßnahme des Nienhagener Weges wird der Radweg ebenfalls versetzt. Er soll dann höhengleich mit der Straße verlaufen. Dieser Radweg sichert eine optimale Anbindung des Plangebietes in Richtung Zentrum und in die freie Landschaft.

Eine weitere Rad- und Fußwegeanbindung besteht über die angrenzenden Neubaugebiete „Gauskrog“ und „Brenkenhagener Weg“ zur Kreisstraße K 46.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein Verästelungsnetz. Die Haupteerschließung stellt künftig die nördlich ausgerichtete Straße zwischen dem Nienhagener Weg und der Straße Trift dar. Sie wird entsprechend als „Verkehrsfläche“ gesichert. Eine Verkehrsberuhigung ist hier nicht vorgesehen. Von dieser Haupteerschließung gehen zwei Verkehrsverbindungen nach Süden ab. Sie erschließen das übrige Plangebiet über eine Ring- bzw. über eine Stichstraße. Zwei weitere Stichwege gehen in Richtung Westen ab. Sie dienen der Erschließung von jeweils zwei Grundstücken im rückwärtigen Bereich. Alle reinen Erschließungsstraßen und -wege sind gemäß den Vorgaben der EAE-85/95 in einer verkehrsberuhigten Form auszubauen.

Am Ende der Stichstraße C-C (im südlichen Bereich) ist der Bau einer Wendeanlage erforderlich. Der Wenderadius ist mit einem Durchmesser von 20 m geplant. Dieser Querschnitt ermöglicht eine Befahrbarkeit der Straßen mit Lkws.

Parallel der südlich gelegenen Plangebietsgrenze und weiter bis zur Straße Trift verläuft eine zentrale Gasdruckrohrleitung mit der Bezeichnung HD St PN 18 (1980) DN 300 + Steuerkabel. Um eine Bewirtschaftung dieser Leitung sicherzustellen, wird eine mindestens 5 m breite Fläche als Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger gesichert.

Weiterhin verläuft zwischen der westlich gelegenen Plangebietsgrenze und dem Nienhagener Weg ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger. Es dient der

Erschließung des vorhandenen Heizwerkes im Neubaugebiet Gauskrog. Um eine ständige Erreichbarkeit dieses Leitungsrechtes sicherzustellen, ist diese Fläche in einer wassergebundenen Form herzustellen bzw. von Gehölzen oder Bäumen freizuhalten.

Die Grünflächen liegen alle an öffentlichen Verkehrsflächen und können über diese erschlossen werden.

Die Grundstücke im "Allgemeinen Wohngebiet" sind ausreichend groß, um die notwendigen Stellplätze unterbringen zu können. Für die maximal 120 Wohneinheiten sind, möglichst durch die Gemeinde, - auf Empfehlung der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 - ca. 20 bis 40 Parkplätze zu schaffen. Diese können entlang der Erschließungsstraßen B-B und C-C angeordnet werden.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Grünplanung

Ein besonderes Planungserfordernis liegt in der Schaffung eines neuen abgegrünten Ortsrandes, da die Fläche – durch ihre Höhenlage - weit sichtbar ist. Bisher dominieren diesen Ortsrand 3 kompakte, viergeschossige Wohnkomplexe mit Flachdächern. Durch die Festsetzung einer eingeschossigen, kleinteiligen Baustruktur mit diversen gestalterischen Festsetzungen im Plangebiet wird diese Ortseingangssituation bereits schon abgemildert. Zusätzlich wird parallel der nördlichen Gebietsgrenze eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“ festgesetzt. Die Fläche ist mit standortgerechten Laubgehölzen im Sinne des Grünordnungsplanes zu bepflanzen sowie mit einer mindestens 2.000 m² umfassenden Strauchfläche. Zusätzlich erfolgt die Kennzeichnung dieser Fläche als Maßnahmenfläche bzw. als Ausgleichsfläche z.G. des Plangebietes.

Zukünftig ist der Ausbau der Straße Trift nur bis zur Zufahrt zum Plangebiet vorgesehen. Die verbleibende Wegeführung soll in ihrem Bestand als Rad- und Wirtschaftsweg erhalten bleiben. Um diese Nutzungsänderung zu betonen, erfolgt zwischen der Verlängerung der Trift und der Versorgungsfläche-Abwasser die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzbepflanzung“. Sie ist ebenfalls sehr dicht mit standortgerechten Laubgehölzen und Sträuchern im Sinne des Grünordnungsplanes zu bepflanzen.

Wie in Ziffer 2.2 beschrieben, soll der Nienhagener Weg umverlegt werden. Dabei verbleiben zwischen dem neuen Verlauf des Nienhagener Weges und der westlichen Plangebietsgrenze zwei größere Restflächen. Diese werden als öffentliche Grünflä-

chen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Gleichzeitig erfolgt eine Entsiegelung der bisherigen Verkehrsfläche. Da diese Maßnahme ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des Bodens ist, erfolgt zusätzlich die Kennzeichnung dieser Fläche als Maßnahmenfläche bzw. als Ausgleichsfläche z.G. des Plangebietes.

Östlich des Nienhagener Weges bzw. westlich des WA-Gebietes verbleibt ein weiterer Grünstreifen. Er dient zukünftig als Puffer zwischen der Verkehrsfläche und der Wohnnutzung. Dieser bleibt als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Strauchpflanzung“ und soll dicht mit Sträuchern bepflanzt werden.

An der nordwestlichen Grenze des Plangebietes wird eine kleine Grünfläche als private Gartenanlage gesichert. Zudem erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckplatz“ mitten im Plangebiet.

Zwischen dem geplanten Verlauf des Nienhagener Weges und dem dazugehörigen Radweg bleiben die Restflächen als Verkehrsgrün gesichert. Diese sind zusätzlich durch die Pflanzung einer Baumreihe gestalterisch und verkehrslenkend aufzuwerten. Eine weitere Verkehrsgrünfläche liegt südlich des Wendehammers. Diese Flächen sind durch die Gemeinde zu gestalten und zu bewirtschaften.

Um eine innere Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen, sind alle Planstraßen einreihig mit standortgerechten, einheimischen hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Die ebenerdigen Parkplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Zudem ist je 2 Parkplätze mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. In der Planzeichnung sind die vorgesehenen Standorte festgesetzt. Weiterhin sind im Falle der Einfriedigung zur Verkehrsfläche hin ausschließlich lebende Laubhecken zu pflanzen, die bis zu einer Höhe von 1,20 m geschnitten werden dürfen. Um die Durchlässigkeit dieser Heckenanpflanzungen – vor allem während der Anwuchsphase – zu minimieren, kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun bis zu 1,2 m Höhe gesetzt werden.

Die für die Bebauung der Grundstücke nicht genutzten Flächen sind nach § 9 Landesbauordnung gärtnerisch anzulegen oder naturnah zu belassen. Auf weitergehende Festsetzungen wird daher verzichtet.

Um den Versiegelungsgrad etwas zu minimieren, sind Stellplätze und deren Zufahrten aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien herzustellen.

2.3.2 Eingriffsbilanzierung

(siehe dazu Anlage 2/Grünordnungsplan)

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

Im Plangebiet werden der Bau von 60 Gebäuden sowie der Bau von diversen Verkehrsflächen und Ver- und Entsorgungsanlagen ermöglicht. Nach dem Baugesetzbuch ist diese Bebauung in der Form nicht zulässig. Daher führt die Bebauung zu folgenden Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft (siehe dazu Grünordnungsplan):

Boden - Tabelle 1: Bilanzierung des Kompensationsbedarfes / Schutzgut „Boden“

Veränderung	Kompensationsmaßnahmen	Ausgleichsverhältnis	Flächenbedarf
Zusätzliche Versiegelung von 21.320 m ² Boden.	Extensivierung von Flächen.	1:0,5	10.660 m ²

Wasser - Tabelle 2: Bilanzierung des Kompensationsbedarfes / Schutzgut „Wasser“

Veränderung	Kompensationsmaßnahmen
Zusätzliche Versiegelung von 21.320 m ² Boden.	Versickerung des abfließenden Niederschlagswassers über versickerungstechnische Anlagen. Naturnahe Gestaltung von Regenklär- und Regenrückhaltebecken.

Arten und Lebensgemeinschaften - Tabelle 3: Bilanzierung des Kompensationsbedarfes / Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“

Veränderung	Kompensationsmaßnahmen
Nutzung einer 5,78 ha großen überwiegend als Acker genutzten Fläche als Wohngebiet.	Aufwertung einer Fläche um rund 200 Wertpunkte s. Anlage.

Landschaftsbild - Tabelle 4: Bilanzierung des Kompensationsbedarfes / Schutzgut „Landschaftsbild“

Veränderung	Kompensationsmaßnahmen
Nutzung einer 5,78 ha großen überwiegend als Acker genutzten Fläche als Wohngebiet.	Alle Maßnahmen, die zu einem Landschaftsbild führen, das dem jeweiligen, vorherrschenden Landschaftsbildtyp Rechnung trägt. Z. B. Eingrünung, ortstypische Streuobstwiese, Kulissenbepflanzungen. ¹

¹ Nach § 19 BNatSchG sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgeglichen, wenn „das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist.“

Bei einer Realisierung der Planung werden 23.370 m² Boden durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen versiegelt. Durch den Ausbau und Umverlegung des „Nienhagener Weges“ werden 770 m² Boden entsiegelt; 1.280 m² versiegelter Fläche bleiben erhalten. In der Summe kommt es damit zu einer Neuversiegelung von 21.320 m².

Im Zusammenhang mit der zusätzlichen Versiegelung von derzeitig unversiegelten Böden (21.320 m²) stehen auch die Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“. Auf den versiegelten Flächen kann das Niederschlagswasser nicht mehr zur Versickerung gelangen und steht damit zunächst einmal nicht mehr zur Grundwasseranreicherung zur Verfügung. Auswirkungen auf den Grundwasserstand oder auf die Grundwasserqualität sind bei einer Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

Durch die Neuversiegelung von ca. 21.320 m² unversiegelter Fläche wird das Kleinklima verändert. Über die Eingriffsfläche hinausgehende erhebliche oder nachteilige klimatische Veränderungen sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und im Zusammenhang mit der Hauptwindrichtung nicht zu erwarten.

Die Biotoptypen werden sich bei der Umsetzung der Planungen in ihrer Zusammensetzung und in ihren flächenmäßigen Anteilen verändern. Eine flächenmäßige Betrachtung ergibt folgendes Ergebnis:

- ⇒ Die Flächen mit keiner Bedeutung für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ (versiegelte Flächen) werden sich um 21.320 m² erhöhen.
- ⇒ Der Anteil an Flächen mit einer geringen Bedeutung wird sich von 53.110 auf 28.250 m² verringern (- 24.860 m²).
- ⇒ Die Biotoptypen mit einer mittleren Bedeutung werden sich von 2.670 m² auf 680 m² ebenfalls verringern.
- ⇒ Bei einer naturnahen Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens und durch die Pflanzung einer Obstwiese an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze werden 5.570 m² Biotopflächen mit einer hohen Bedeutung für die Flora und Fauna hinzukommen.

In Bezug auf die Fauna kann davon ausgegangen werden, dass es zu einer Veränderung des avifaunistischen Artenspektrums kommen wird. Tiere des Offenlandes werden verdrängt, während Tiere der Gärten und Parks zusätzliche Habitate bekommen werden. Auswirkungen auf streng geschützte Arten sind unwahrscheinlich.

Bei einem Punktevergleich (s. Anlage Grünordnungsplan) kann festgestellt werden, dass in der Summe die Bedeutung des Geltungsbereiches für die Flora und Fauna reduziert wird.

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird sich bei der Realisierung des Baugebietes von einer Kulturlandschaft (Typ: Agrarlandschaft) zu einer Siedlungsfläche mit

Verkehrsflächen, Einfamilienhäusern/Doppelhäusern und privaten Grün- und Freiflächen verändern. Der derzeitige Siedlungsrand wird nach Norden verschoben. Wesentliche - über den Geltungsbereich hinausgehende Landschaftsbildveränderungen - sind aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht zu erwarten. Besondere oder erhaltenswerte Blickbeziehungen werden bei einer Realisierung der Planung nicht beeinträchtigt.

Die o. g. Beeinträchtigungen in die Schutzgüter "Boden", „Wasser“, „Arten und Lebensgemeinschaften“ und "Landschaftsbild" sind erheblich und nachhaltig. Es liegt damit - in bezug auf die genannten Schutzgüter - ein Eingriff nach § 7 LNatSchG vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

- ⇒ Anlage einer Obstbaumwiese (Maßnahmenfläche 1, ca. 3.890 m²).
- ⇒ Naturnahe Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens.
- ⇒ Rückbau der nicht mehr benötigten versiegelten Flächen vom „Nienhagener Weg“ bzw. des Radweges parallel zum "Nienhagener Weg" (Maßnahmenfläche 2).

Hinsichtlich des Schutzgutes „Wasser“ können durch die Anlage eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens alle Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Das Landschaftsbild wird durch die umfangreichen Umgrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen – unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen – im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftsplanung - neu gestaltet.

Unter Berücksichtigung der im gemeinsamen Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ formulierter Kompensationsverhältnisse können innerhalb des Geltungsbereiches nicht alle Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ und „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ausgeglichen werden. In Bezug auf das Schutzgut „Boden“ steht einem rechnerischen Ausgleichsbedarf von rund 10.660 m² eine Kompensationsfläche von 3.890 m² (Anlage einer Obstbaumwiese) gegenüber.

Auf Basis einer Punktebilanzierung zum Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ erfolgt bei einer Realisierung der Planung trotz der umfangreichen Flächen für Maßnahmen und Flächen für Anpflanzungen in der Summe ein Wertpunkteverlust.

Durch die folgenden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Anlage 1) können die bilanzierten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft kompensiert werden:

- ⇒ Extensivierung von 4.916 m² intensiv genutzter Ackerfläche in der Gemarkung Grömitz, Flur 5, Flurstück 76/3, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 (Kompensationsmaßnahme 4).
- ⇒ Extensivierung von 1.854 m² Intensivgrünland der Gemarkung Klostersee, Flur 3, Flurstück 1/33 (Kompensationsmaßnahme 5).

Die Flächen sind Bestandteil des Ökokontos der Gemeinde Grömitz, das im Sinne eines „Flächenpools“ bzw. „Flächenbevorratung“ angelegt wurde.

Fazit: Der Ausgleich für die im Plangebiet vorgesehenen Eingriffe wird erbracht.

2.3.4 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Obstbaumwiese in der Flur 5 auf den Flurstücken 37/66 und die Parkanlage am "Nienhagener Weg" in der Flur 5 auf den Flurstücken 37/67 liegen im Plangebiet und sind im Eigentum der Gemeinde. Sie werden als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 Baugesetzbuch festgesetzt.

Die Flächenextensivierung in der Gemarkung Grömitz, Flur 5, Flurstück 76/3 (4.916 m²) liegt außerhalb des Plangebietes und ist im Bebauungsplan Nr. 86 (Gauskrog) abgesichert. Sie steht dort noch als Ökokonto in einer Gesamtgröße von 10.081 m² zur Verfügung. Eine Fläche von 5.165 m² wurde als Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 86 verwendet. Die restlichen 5.165 m² werden nun vollständig für den Bebauungsplan Nr. 87 aufgebraucht. Diese Kompensationsfläche (siehe Anlage 1 Ziffer 1) ist im Eigentum der Gemeinde und daher verfügbar.

Eine weitere Kompensationsfläche (siehe Anlage 1 Ziffer 2) liegt in der Gemarkung Klostersee, Flur 3, Flurstück 1/33 (1.854 m²). Das gesamte Flurstück in einer Größe von 83.145 m² wurde bereits von der Gemeinde erworben und ist daher ebenfalls verfügbar. Hier entstand schon der Ausgleich für die Bebauungspläne Nr. 80, 81, 82 und 102, der 80.600 m² umfasst. Nach der Umsetzung des Ausgleiches für das Plangebiet verbleibt hier noch eine Restfläche von 691 m².

Alle genannten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a, Abs. 3 BauGB werden im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens von der Gemeinde umgesetzt.

2.3.5 Zu erwartende Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Tabelle 5 stellt die voraussichtlichen Kosten für die Flächen für Maßnahmen und Flächen für Anpflanzungen dar. In den Kosten sind berücksichtigt: Bodenbearbeitung (nur Feinplanum), Gehözlieferung und -pflanzung, Fertigstellungspflege (eine Vegetationsperiode), Gehölzqualitäten siehe Pflanzlisten.

Basis der Einzelpreise sind der Facharbeitertarif sowie Pflanzware aus einer Markenbaumschule. Detailliertere Angaben sind nur auf der Ebene einer abgestimmten Vorentwurfsplanung möglich.

Maßnahmen	Fläche in m²	EP/am in €	GP in € ge- rundet
1. Anlage einer Obstbaumwiese (Maßnahmenfläche 1)	3.890	10,-	38.900
2. Naturnahe Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens	Keine zusätzlichen Kosten		
3. Rückbau der nicht mehr benötigten versiegelten Flächen vom „Nienhagener Weg“ bzw. des Radweges parallel zum "Nienhagener Weg" (Maßnahmenfläche 2)	1.330	30,-	33.900
4. Extensivierung von intensiv genutzten Ackerflächen über das Ökokonto der Gemeinde Grömitz „Grünbrache Gauskrog“	4.916	1,49 ²	4.918
5. Extensivierung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland) über das Ökokonto der Gemeinde Grömitz „Grünbrache Klostersee“	1.854	0,72 ³	1.335
Gesamtsumme in € gerundet			80.000

Tabelle 5: Voraussichtliche Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Alle anfallenden Kosten werden gleichmäßig auf die einzelnen Grundstücke umverteilt und im Rahmen des Verkaufes von der Gemeinde weitergegeben.

2.3.6 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 20.000 m².

Innerhalb des Plangebietes sind ca. 9.360 m² (0,9 ha) neu zu bebauende Grundfläche zulässig. Ein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG i. V. mit Anlage 1 Ziffer 18.1-8 besteht somit nicht.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

² Verkehrswert

³ Verkehrswert

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise in der Planung zu beachten. Durch die Planung werden maximal 60 neue Baugrundstücke mit max. 2 Wohnungen ermöglicht. Diese sind so bemessen, dass zu kleine Baugrundstücke ausgeschlossen werden, die den Kindern auf dem elterlichen Grundstück keine Entwicklungsmöglichkeiten geben.

Im Plangebiet selbst ist ein kleiner Mehrzweckplatz festgesetzt. Hier besteht die Möglichkeit ein Spielangebot für Kleinkinder zu schaffen. Ansonsten befindet sich ein Spielplatz zwischen den Straßen Am Hufen/Steinkamp.

Größere Kinder können über den Verbindungsweg in Richtung Kreisstraße K 46 mit dem Rad zum Bolzplatz am Neubaugebiet „Brenkenhagener Weg“ (Bebauungsplan Nr. 86) fahren.

3. Immissionen und Emissionen

3.1 Immissionen

In dem Absatz „Immissionen“ wird die Wirkung von möglichen Verunreinigungen, Lärm und Strahlen aus der angrenzenden Umgebung auf das Plangebiet untersucht. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Trassenvariante F der Bundesstraße B 501 liegt ca. 330 m vom Plangebiet entfernt. Von erheblichen Lärmimmissionen muss aufgrund dieser Entfernung - voraussichtlich - nicht ausgegangen werden. Im Fall der Umsetzung der Trassenvariante F ist durch den Bund ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen. Im Rahmen dessen hat der Bund und das Land - nach dem Verursacherprinzip - die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der vorhandenen Gebäude durchzuführen und zu finanzieren.

Im Abstand von ca. 500 m verläuft die Kreisstraße K 46 und die Bundesstraße B 501. Durch diese Entfernungen sind keine Beeinträchtigungen des WA-Gebietes durch diese Straßen zu erwarten.

Der Nienhagener Weg gilt als geringfügig belastete Straße mit höchstens 200 - 300 KFZ/ 24 h. Gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von Juli 2002 Ziffer 7.1 i.V. mit A.2 sind von einer innerörtlichen, geteerten Straße mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h bei 20 m Entfernung ab Straßenmitte zu einem WA-Gebiet im Sinne § 5 Baunutzungsverordnung gemäß dem Bild A.1 tags ca. 50 dB zu erwarten und nachts ca. 39 dB. Somit werden die zulässigen Orientierungswerte für WA-Gebiete (tags 55 dB und nachts 45 dB) eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Festsetzungen von schallschutztechnischen Maßnahmen im Sinne der DIN 18005 sind somit nicht erforderlich.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine private Tennisanlage mit 2 Spielfeldern. Die Auswirkungen des angrenzenden Tennisplatzes wurden in einem Schalltechnischen Gutachten vom November 2005, erstellt vom Ingenieurbüro für Schallschutz; Dipl.-Ing. Volker Ziegler, untersucht (siehe Anlage 3). Dieses Gutachten kam zu folgendem Ergebnis:

„Das Bespielen der zur Wohnanlage Driftberg 90 bis 127 gehörenden privaten Tennisanlage während der durch die Hausverwaltung auf 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr und 15:00 Uhr bis 21:00 Uhr begrenzten Nutzungszeit führt an den nächstgelegenen Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 87 nicht zu Lärmkonflikten. Die für allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) von 55 dB(A) tags außerhalb bzw. von 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten werden eingehalten.

Ein über den derzeitigen Nutzungszeitraum hinausgehendes Bespielen der Tennisfelder, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 zu Lärmimmissionskonflikten führen würde, ist aufgrund der Nähe zu den östlich vorhandenen Wohnhäuser an der Straße Trift ausgeschlossen. Diese Wohnhäuser liegen noch dichter an der Tennisanlage und sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.“

Danach wirken keine beeinträchtigenden Immissionen auf das Plangebiet. Die geltenden Orientierungswerte für WA-Gebiete werden nicht überschritten.

Ein Bolzplatz liegt in ca. 400 m Entfernung im Bebauungsplangebiet Nr. 86. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes ist durch diese Entfernung nicht zu erwarten.

Ansonsten ist das Plangebiet nur von Wohngebieten und reinen Beherbergungsgebieten umgeben, die in keiner Weise Immissionen verursachen.

3.2 Emissionen

In dem Absatz „Emissionen“ wird prognostiziert, ob die Planung das Ausströmen von zusätzlichen luftverunreinigenden Stoffen (wie Lärm, Stäube oder Gerüche) verursachen kann. Die Prognose kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Plangebiet selbst ist der Bau von maximal 120 Wohnungen zulässig. Wie der Ziffer 2.2 zu entnehmen ist, beträgt der Quellverkehr 42 Pkw pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr). Der Verkehr verteilt sich über den Nienhagener Weg und der Straße Trift. Ab dort kann sich der Zielverkehr über alle Richtungen verteilen. Eine besondere Beeinträchtigung durch den Verkehr, der aus dem Plangebiet kommt, ist auf das angrenzende Baugebiet nicht erkennbar.

Innerhalb der Versorgungsfläche „Abwasser“ ist der Bau einer Abwasserpumpe erforderlich. Diese arbeitet in einem unterirdischen – ca. 1 m x 1,5 m umfassenden – Schacht. Die Versorgung mit Strom sichert ein Stromkasten, der oberirdisch errichtet wird. Dadurch, dass die Pumpstation unterirdisch arbeiten wird, sind keine Emissionen zu erwarten, die sich beeinträchtigend auf die Umgebung auswirken könnten. Ein entsprechender Nachweis über die tatsächlichen Emissionen erfolgt im Rahmen der Projektplanung.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON-Hanse AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsflächen werden kostenfrei nach Absprache mit der Gemeinde und unter Berücksichtigung geplanter Bepflanzungen zur Verfügung gestellt. Stationsplätze werden durch die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten zugunsten der EON-Hanse AG gesichert.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

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

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Cismar zugeleitet werden. Um das Abwasser aus dem Plangebiet weg pumpen zu können, ist der Bau einer Abwasserpumpe innerhalb der Versorgungsfläche „Abwasser“ erforderlich.

Das auf den Grundstücken und Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist im natürlichen Gefälle in das nordöstlich gelegene Regenrückhaltebecken zu leiten. Dort ist das Regenwasser zu sammeln, vorzuklären und in gedrosselter Form dem östlich angrenzenden Verbandsgewässer zuzuleiten. In dem Rückhaltebecken erfolgt eine mechanische Vorbehandlung des Regenwassers. Der Bau des Regenrückhaltebeckens muss bereits im 1. Bauabschnitt erfolgen, damit von Anfang an eine ausreichende Oberflächenwasserbeseitigung erfolgen kann. 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 Schleswig-Holstein Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

Nördlich des Plangebietes verläuft das verrohrte Gewässer Nr. 2.1.8.2 des WBV Cismar sowie im Osten die Verbandsrohrleitung Nr. 2.1.8.2.2. Die Unterhaltung dieser Anlagen obliegt dem WBV Cismar auf der Grundlage der §§ 40, 42 LWG. Zur Durchführung seiner Aufgaben sind die Verbandsrohrleitungen in einem Abstand von 4,00 m nach jeder Seite der Rohrleitungsachse von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bäume und stark- sowie tiefwurzelnende Sträucher dürfen in den vorgenannten Bereichen nicht gepflanzt werden.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Der Zweckverband Ostholstein führt nur die Wertstoffsammlung in Stichstraßen durch, die einen Wendeplatz mit einem Durchmesser von mindestens 20,0 m aufweisen. Mit Ausnahme der Planstraßen D-D betragen die Durchmesser der Wendeanlagen mindestens 20 m. Die Anlieger der Planstraßen D-D müssen ihre Wertstoffe am Abfuhrtag an die angrenzenden Planstraßen B-B oder C-C abstellen.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Grömitz" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Karkbrook auszustatten. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf im Allgemeinen Wohngebiet – mit harter Bedachung - von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Um eine ausreichende Löschwassermenge bereitstellen zu können, ist von anderen Bedachungen abzusehen.

4.5 Erdgasversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Erdgasnetz sind vorhanden.

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“.

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.

5.2 Altablaster

Der Fachdienst des Kreises Ostholstein „Boden- u. Gewässerschutz“ ist im Rahmen der Bauleitplanung zu dieser Planung beteiligt worden. Dabei wurden keinerlei Hinweise auf Altablaster gemäß § 2 Abs. 55 und 6 BBodSchG geäußert. Auch sind der Gemeinde im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt.

6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet sind nicht vorgesehen, da die Fläche im Eigentum der Gemeinde ist.

7. Kosten

Folgende Kosten fallen an, die durch die Gemeinde zu tragen sind:

Maßnahme	Kosten in Euro
Ausgleich	80.000
Erschließung	600.000
Regenrückhaltebecken (= Gemeindeanteil)	200.000
Begrünung	27.000
Gesamtsumme	907.000

Die Kosten werden von der Gemeinde vorfinanziert und durch Umlegung auf die Käufer ausgeglichen.

8. Beschluss der Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 13. Dezember 2005 gebilligt.

Grömitz, 26. Jan. 2006




(Scholz)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 87 ist am 08. Feb. 2006 in Kraft getreten.



Anlage 1

B-Plan Nr. 87, der Gemeinde Grömitz

