

BEGRÜNDUNG

ZUR 4. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61

DER GEMEINDE GRÖMITZ

**IN DER ORTSLAGE CISMAR ÖSTLICH DER BÄDERSTRAÙE UND
SÜDLICH DES WILDKOPPELWEGES
- BÄDERSTRAÙE 6 -**

VERFAHRENSSTAND:

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	9
3.6	Grünplanung	9
4	Immissionen / Emissionen	12
5	Ver- und Entsorgung	13
5.1	Stromversorgung	13
5.2	Wasserver- / und -entsorgung	13
5.3	Müllentsorgung	14
5.4	Löschwasserversorgung	14
6	Hinweise	14
6.1	Bodenschutz	14
6.2	Grundwasserschutz	15
6.3	Archäologie	16
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	16
8	Kosten	16
9	Billigung der Begründung	17

ANLAGE

Gemeinde Grömitz, 4. Änderung B-Plan Nr. 61, Lärmtechnische Untersuchung, WVK GmbH, Neumünster, 22.04.2025

B E G R Ü N D U N G

zur **4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 61** der Gemeinde Grömitz in der Ortslage Cismar östlich der Bäderstraße und südlich des Wildkoppelweges - Bäderstraße 6 -.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Innerhalb der Ortslage von Cismar besteht ein Baugrundstück, welches derzeit mit einem Wohnhaus und Nebengelass bebaut ist. Die Renovierung des Gebäudebestandes ist aufgrund der historischen Baustruktur wirtschaftlich nicht darstellbar und somit kommt nur der Abbruch und Neubau in Frage, um einem städtebaulichen Missstand an dieser Stelle vorzubeugen. Ein Vorhabenträger möchte dort nun einen Neubau in Form eines Mehrfamilienhauses errichten.

Die Gemeinde Grömitz unterstützt das Vorhaben, da damit dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird. Dem Vorhaben stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61, 1. Änderung entgegen, die die überbaubaren Flächen straßenparallel ausweisen und somit einer optimalen Ausnutzung des Grundstücks entgegen stehen. Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Bauleitplanung der Gemeinde Grömitz hat am 19.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61, 4. Änderung beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Geschosswohnungsbaus zu schaffen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 480 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan - Fortschreibung 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des *Ländlichen Raumes* sowie in einem *Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung* östlich der Bundesstraße 501.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt östlich der Ortslage von Cismar ein *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft* überlagert mit einem *Regionalen Grünzug* dar. Zudem weist die Nebenkarte Cismar innerhalb des *Ländlichen Raumes* aus.

Der Entwurf des Regionalplanes für den Planungsraum III – Neuaufstellung 2023 stellt östlich der Ortslage Cismar eine *Vorranggebiet für den Naturschutz* sowie einen *Regionalen Grünzug* dar. Darüber hinaus wird ein *Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung* ausgewiesen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Karte 1 auf einen *Schwerpunktbereich zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems*. Darüber hinaus besteht südöstlich des Plangebietes eine *FFH-Gebiet*. Die Karte 2 verweist auf ein *Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt* sowie auf ein *Gebiet mit besonderer Erholungseignung*. Die Karte 3 stellt *klimasensitive Böden*, ein *Hochwasserrisikogebiet* und *Waldflächen > 5 ha* östlich der Ortslage Cismar dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz von 1999 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Planung entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

Der Landschaftsplan zeigt das Plangebiet als bebaute Fläche. Östlich an das Plangebiet grenzt eine Baumgruppe an.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61,1. Änderung aus dem Jahr 1993. Dieser weist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,2, einer GFZ von 0,4, max. zwei Vollgeschosse und eine offene Bauweise aus. Zudem wird ein straßenparalleles Baufenster mit einer Baulinie zur Bäderstraße festgesetzt.



Abb.: Ausschnitt Planzeichnung BP Nr. 61, 1. Änderung der Gemeinde Grömitz.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb der 1. Änderung der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen im Ortsteil Cismar (Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB) aus dem 2012.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Archäologischen Interessengebietes Nr. 20. In etwa 30 m Entfernung zum Plangebiet schließt sich ein Buchenwald an die Ortslage Cismar an. Der Buchenwald ist als NATURA 2000-Gebiet „Buchenwälder südlich Cismar“ (FFH-Gebiet DE1831302) klassifiziert. Darüber hinaus wird er in der landesweiten Biotoptypenkartierung als Lebensraumtyp „Perlgras-Buchenwald“ eingestuft.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Cismar am südlichen Siedlungsrand und umfasst das Flurstück 81/3, Flur 10 der Gemarkung Cismar. Im Norden begrenzt der Wildkoppelweg und im Westen die Bäderstraße / Bundesstraße 501 das Grundstück. Im Süden schließen sich weitere großzügige Wohngrundstück mit Gärten an. Im rückwärtigen Bereich im Osten befindet sich weiteres Grundstück mit großen Garten- und Lagerflächen.



Abb.: Digitaler Atlas Nord mit Geltungsbereich der 4. Änderung des BP Nr. 61 der Gemeinde Grömitz

Das Grundstück selbst stellt sich als ortstypisch genutztes Wohngrundstück mit großzügigem Garten im rückwärtigen Bereich dar. Erschlossen ist das Baugrundstück über den

Wildkoppelweg. Die vorhandene Bebauung stellt sich als zweigeschossiges Wohnhaus mit geringer Dachneigung orientiert zur Bäderstraße dar. Zum Wildkoppelweg nach Norden schließen sich Nebengebäude an.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet stellt sich als etwa 1.910 m² großes WA-Gebiet dar.

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Wesentliche Planungsalternativen bestehen nicht, da die Gemeinde Grömitz für eben dieses Plangebiet die Möglichkeit einer Nachverdichtung bei gleichbleibender Art der Nutzung ermöglichen möchte. Die Überlegung die Baugrenzen weiterhin straßenparallel anzuordnen, wurde zu Gunsten einer größeren Grundstücksausnutzung verworfen. Alternative Standorte fallen unter Berücksichtigung des Planungszieles somit aus.

3.3 Auswirkungen der Planung

Die Planung berücksichtigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Anforderungen an kostensparendes Bauen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

Übergeordnete Planungsvorgaben werden durch das Vorhaben nicht berührt. Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete oder den Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems ergeben sich durch die getroffenen Festsetzungen nicht.

Den umweltschützenden Vorschriften des BauGB wird mit dieser Nachverdichtung entsprochen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht verdichtete Bauformen vorgesehen.

Beeinträchtigungen der Belange des Artenschutzes sind bei Beachtung von Maßnahmen (Begehung vor Abriss durch fachkundige Person erforderlich, ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse / Schwalben) nicht zu erwarten. Es kommt voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der Kleinteiligkeit des geplanten Vorhabens wird eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen.

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Es liegt hierzu ein Gutachten vor (Gemeinde Grömitz, 4. Änderung B-Plan Nr. 61, Lärmtechnische Untersuchung, WVK GmbH, Neumünster, 22.04.2025). Bei Beachtung von Maßnahmen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planungsabsicht zur Errichtung eines Mehrfamiliengebäudes für Wohnzwecke wird weiterhin unverändert ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Gemeinde Grömitz Strand hat sich im Rahmen der benachbarten 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 intensiv mit den gewünschten Nutzungen - insbesondere möglicher Zweitwohnungen - an der Bäderstraße befasst. Diese Planvorstellungen gelten fort. Für den Geltungsbereich der 4. Änderung wird daher die in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 festgesetzte Art der baulichen Nutzung übernommen. Auszug aus der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61:

„Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude real genutzt werden. Werden diese als Zweitwohnungen genutzt, führen diese zu den besagten „Rolllädensiedlungen“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „Nebenwohnungen“ eingeführt worden, der diese besagten Zweitwohnungen, als diese definiert. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wird diese Nutzung in dem WA-Gebiet ausdrücklich zukünftig untersagt.“

Die Planung verfolgt das Ziel, in der Gemeinde dringend benötigten Wohnraum für Dauerwohnungen zu schaffen. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind daher unzulässig. Auch Beherbergungsbetriebe und insbesondere Ferienwohnungen sollen nicht entstehen.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Ursprungsplan Nr. 61, 1. Änderung setzt eine GRZ von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 sowie max. zwei Vollgeschosse fest. Die nun vorliegende 4. Änderung hebt die GRZ geringfügig auf 0,25 an, um eine möglichst effektive Grundstücksausnutzung und flächensparende Bauweise zu ermöglichen. Die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse bleibt unverändert, um eine übermäßige Höhenentwicklung auszuschließen. Die max. zulässige Firsthöhe orientiert sich an den Vorgaben der nördlich angrenzenden Bebauungsplanänderung.

Zur Unterbringung von Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten, Garagen etc.) wird die bereits im Ursprungsplan zulässige Überschreitung der in der

Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl von 60 % auf 140 % angehoben, da die in der BauNVO als Regelfall vorgesehene Überschreitung von 50 % nicht ausreichend ist. Hintergrund ist der erhöhte Platzbedarf zur Unterbringung der Stellplätze, der im Geschosswohnungsbau naturgemäß höher ausfällt.

Die festgesetzte Grund- und Geschossfläche begrenzt den Hauptbaukörper und bleibt trotz der geringfügigen Anhebung entsprechend der Planvorstellung der Gemeinde moderat. Terrassen und Balkone dürfen dieses Maß überschreiten.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der offenen Bauweise wird aus dem Ursprungsplan übernommen, wobei die Beschränkung nur auf Einzelhäusern zukünftig entfällt.

Die Anordnung der überbaubaren Flächen weicht vom Ursprungsplan dahingehend ab, dass der Baukörper nun giebelständig zur Bäderstraße errichtet werden soll. Trotz der Lage innerhalb der Erhaltungssatzung, die der Erhaltung des historisch gewachsenen Ortes parallel der Bäderstraße dient, möchte die Gemeinde hier von der bisherigen Bebauungsstruktur abweichen, um eine bessere Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

Um eine flexible Anordnung von Balkonen und Außenterrassen zu ermöglichen, wird für diese unter Beachtung der Vorschriften der Landesbauordnung eine Überschreitung der Baugrenzen ermöglicht. Weitere untergeordnete Bauteile, wie z.B. eine Fluchttreppe, Vordächer u.ä. können ebenfalls vor die Baugrenze treten. Zur Erhaltung des homogenen Straßenraums an der Bäderstraße sind die vorhergehend genannten baulichen Anlagen allerdings zwischen der Bäderstraße und der Baugrenze bzw. ihrer gedachten Verlängerung unzulässig. Damit verfolgt die Gemeinde zugleich das Ziel durchgründer Vorgärten entlang der Bäderstraße.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Gestaltung. Die Gestaltungsfestsetzungen werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

Im Wesentlichen dienen die Festsetzungen zum Erhalt des homogenen Straßenraumes der Bäderstraße. Neben der Art der zulässigen Anlagen werden auch die Materialität, Einfriedungen, Dächer und Fassaden baugestalterisch gesteuert. Darüber hinaus wird bestimmt, dass je Wohnung mindestens ein Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen ist, um den Straßenraum vom ruhenden Verkehr freizuhalten.

3.5 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über den Wildkoppelweg. Eine direkte Zufahrt zur Bäderstraße ist auch weiterhin nicht Planungsziel der Gemeinde.

Die Gemeinde Grömitz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt fußläufig in etwa 50 m Entfernung südlich des Plangebietes. Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Je Wohnung ist mindestens ein Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.6 Grünplanung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 61, 1. Änderung gelten unverändert fort, betreffen aber - mit Ausnahme des Anpflanzgebotes von Bäumen - nicht das Plangebiet. Die im Ursprungsplan festgesetzten Baumstandorte liegen außerhalb des Baugrundstücks. Einzig ein Einzelbaum im Kreuzungsbereiches Wildkoppelweg / Bäderstraße befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches und wird weiterhin als zu erhaltend festgesetzt.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan Nr. 61, 4. Änderung kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden, da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Flächenversiegelungen ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes dürfen jedoch nicht außer Acht gelassen werden. So sind auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belange-Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts.

Schutzgut Tiere

In Gehölzen ist mit gehölzbrütenden Vogelarten zu rechnen. Die Gebäude mögen Potenzial für Fledermausquartiere und Gebäudebrüter bieten. Zum Artenschutz s. Textziffer 3.6.2 dieser Begründung.

Schutzgut Pflanzen:

Schützenswerte Grünstrukturen oder Gehölze befinden sich nicht auf dem Grundstück. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Pflanzen ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden und Fläche:

Die Fläche ist bereits heute bebaut und wurde lange Zeit wohnbaulich genutzt und ist dadurch umfangreich versiegelt. Es kommt durch die geplante Neubebauung innerhalb des Geltungsbereiches zu einer geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrades, wobei allerdings Flächen in Anspruch genommen werden, die bereits gärtnerisch oder anderweitig intensiv genutzt wurden. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden / Fläche ist aufgrund der Vorprägung nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser:

Der Boden ist bereits heute größtenteils versiegelt, was sich durch die jetzige Planung geringfügig erhöhen wird. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser ist dennoch nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild:

Die hochbauliche Umgebung im Westen ist hauptsächlich durch die homogene traufständige, eingeschossige Wohnbebauung entlang der Bäderstraße geprägt. Es handelt sich um dorftypische großzügige Gartengrundstücke mit Vorgartenbereichen und einheitlicher Fassaden- und Dachstruktur. Direkt an das Grundstück angrenzend findet sich ein dreigeschossiger Neubau im Norden, der sich ebenfalls traufständig zur Bäderstraße aufstellt. Im rückwärtigen Bereich liegt ein ebenfalls neu errichtetes Senioren-/Pflegeheim, welches in Form und Umfang einen Sonderbaukörper darstellt. Beide Neubauten zeichnen sich durch helle Fassaden und dunkle Dächer aus. Die Höhenentwicklung wird vor allem von dem nördlich vorhandenen dreigeschossigen Neubau dominiert.

Der geplante Neubau wird sich in seiner Höhenentwicklung an der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung orientieren, sodass insgesamt kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild angenommen wird.

Schutzgut Klima und Luft:

Das Klima in Schleswig-Holstein gehört zum kühlgemäßigten subozeanischen Bereich. Charakteristisch sind die vorherrschenden Westwinde, verhältnismäßig hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen, geringe jährliche und tägliche Temperaturschwankungen, hohe Luftfeuchtigkeit und starke Winde. Insgesamt ist von unbelasteten klimatischen Verhältnissen auszugehen.

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn der Baubeginn nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnt. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Bei potenziell vorkommenden Fledermäusen und Schwalben werden potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den geplanten Gebäudeabriss vernichtet. Soweit in oder an den Gebäuden Sommer-/Winterquartiere von Fledermäusen oder Schwalbennester bestehen (Begehung vor Abriss durch fachkundige Person erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Zur Lokalisierung von Quartieren sowie um Aussagen über Nutzung der Quartiere sowie deren Größe treffen zu können, ist eine Kartierung durch einen fachkundigen Biologen vor Abriss notwendig. Aus der Art der Nutzung ergeben sich dann die möglichen Abrisszeiträume. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wird die Notwendigkeit der detaillierten artenschutzrechtlichen Begutachtung und der daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen geregelt. Bei Beachtung von Maßnahmen (ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse / Schwalben) kommt

es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs.1 BNatSchG. Zudem ist damit zu rechnen, dass in der näheren Umgebung eine Vielzahl an Ausweichquartieren vorhanden sind.

Die im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Baubeginn eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden können.

Grundsätzlich ist § 39 BNatSchG zu beachten und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu unterlassen.

Sofern für die geplanten Neubauten großflächige Glasfronten vorgesehen sind, ist die anlagebedingte Kollisionsgefahr durch geeignete Maßnahmen bzw. Planungsvarianten so weit wie möglich zu minimieren, um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verhindern.

4 Immissionen / Emissionen

Zur Beurteilung der Beeinträchtigung durch Verkehrslärm liegt ein Gutachten vor (Gemeinde Grömitz, 4. Änderung B-Plan Nr. 61, Lärmtechnische Untersuchung, WVK GmbH, Neumünster, 22.04.2025). Das Gutachten kommt zu folgender Zusammenfassung:

„Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen Beurteilungspegel in 8,00 m Höhe (2. OG) bis 61 dB(A) im Beurteilungszeitraum TAG und bis 52 dB(A) im Beurteilungszeitraum NACHT an der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

Die Ausbreitungsberechnung ohne Berücksichtigung einer zukünftigen Bebauung zeigt, dass für ein 2. Obergeschoss die städtebaulich wünschenswerten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) tagsüber etwa ab einem Abstand von ca. 30 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte, die eine Zumutbarkeitsschwelle ausdrücken werden für dieses tags bereits ab einem Abstand von ca. 10 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze erreicht. Während der Nacht stellt sich die Situation dagegen schlechter dar, denn der Orientierungswert wird ab einem Abstand von ca. 35 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze im 2.OG noch überschritten und der Immissionsgrenzwert erst ab einem Abstand von ca. 18 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze eingehalten.

Die Orientierungswerte können nur weit in der Baufläche oder erst durch Abschirmung zur *Bäderstraße (B 501)* durch die neuen Baukörper oder auf deren abgewandter Seite erreicht werden. Die als Zumutbarkeitsschwelle anzusehenden Immissionsgrenzwerte werden

dagegen in einem Abstand von bis etwa 20 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze eingehalten, sodass hier eine schutzbedürftige Bebauung möglich wird.

Es werden folgende Lärmschutzmaßnahmen empfohlen:

- Schutz der Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel NACHT gemäß *DIN 4109-1*
- Soweit möglich sollten schutzbedürftige Schlafräume oder Kinderzimmer nicht zu den westlichen Fassaden der geplanten Wohngebäude ausgerichtet werden. Erfolgt dies ausnahmsweise doch, sind für diese Räume geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn sie westlich der 49 dB(A)-Isophone NACHT liegen.

Zum Schutz der Bebauung im Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 61 werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Als planungsrechtliche Vorgabe empfiehlt sich dazu die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach *DIN 4109-1*

In der vorliegenden Situation erfolgt die Bemessung auf Grundlage der Situation ohne Bebauung und mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten der *Bäderstraße (B 501)* von heute vorhandenen 30 km/h im Bereich des Geltungsbereiches. Die Beurteilungspegel NACHT sind heranzuziehen. Es resultieren die Lärmpegelbereiche III und IV.“

Die empfohlenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Karkbrook.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage Cismar des Zweckverbandes Karkbrook zugeführt. Die Prüfung der Schmutzwassersituation im B-Plangebiet durch den Zweckverband Karkbrook hat ergeben, dass die Ableitung des Schmutzwassers möglich ist. Die Schmutzwasserentsorgung kann somit als sichergestellt angesehen werden.

Die Beseitigung anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über die derzeit auch genutzten Anlagen. Da sich der Anteil der befestigten Flächen innerhalb des Plangebietes nur geringfügig anhebt (weniger als 100 m² für den Hauptbaukörper und etwa 440 m² für die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauGB) und somit unter der Bagatellgrenze von 1.000 m² bleibt, kann von der Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß den „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“

abgesehen werden. Das Plangebiet ist an das Entsorgungsnetz der Gemeinde Grömitz angeschlossen.

Der Zweckverband Karkbrook teilt Folgendes mit: Das B-Plan-Gebiet ist Teil des genehmigten Einzugsgebietes der wasserrechtlichen Erlaubnis der Niederschlagswassereinleitung des Regenwasserkanals in der Bäderstraße. Das Niederschlagswasser des gesamten Grundstücks muss entsprechend dem Regenwasserkanalnetz in der Bäderstraße bzw. im Wildkoppelweg zugeführt werden, wodurch die Belastung des Regenwassernetzes erhöht wird. Eine Erhöhung der abzuleitenden Niederschlagswassermengen ist durch die Rückhaltung von Niederschlag auf dem Grundstück zu vermeiden. Der Zweckverband Karkbrook behält sich vor, eine Einleitbeschränkung entsprechend DIN 1986-100 im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung vorzugeben.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen

und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Wird Boden zwischengelagert, sind die Vorgaben der DIN 19731, Punkt 7.2 zu beachten (getrennter Ausbau und Lagerung, Beachtung des Feuchtezustands und der Konsistenz, Schutz vor Verdichtung und Vernässung, Lagerung auf Mieten usw.). Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist das Material vorher entsprechend Ersatzbaustoffverordnung zu untersuchen und zu bewerten. Eine Verwertung von überschüssigem Boden außerhalb des Plangebietes in Form einer Verfüllung oder Aufschüttung bedarf in der Regel einer naturschutzrechtlichen Genehmigung, sobald die Menge 30 m³ oder 1000 m² überschreitet. Sofern für die Baustraßen und -wege Recyclingmaterial verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, das maximal der Einbauklasse RC1 der Ersatzbaustoffverordnung entspricht. Der Verlust von Bodenmaterial durch unsachgemäße Vermischung wird bilanziert und muss in Anlehnung an das Naturschutzrecht ausgeglichen werden. Bei dauerhafter Aufgabe der Nutzung ist die Anlage vollständig zurückzubauen und die Fläche zu entsiegeln. Der Baubeginn bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises anzuzeigen.

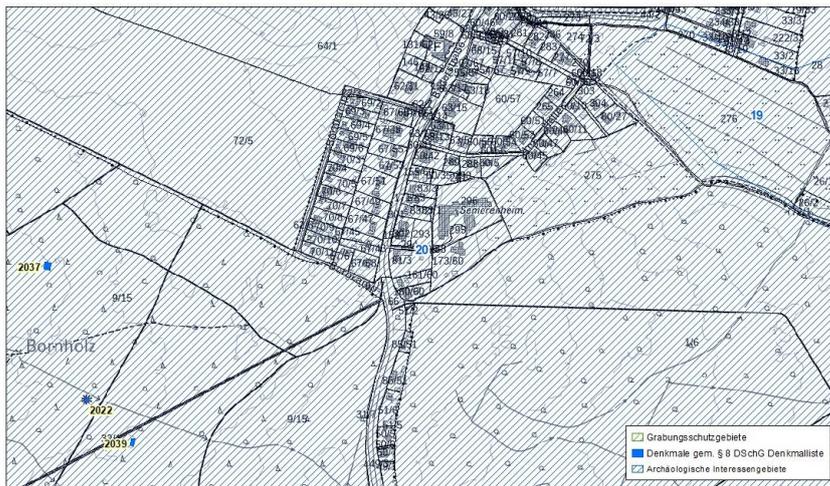
Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein 2023 in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

6.2 Grundwasserschutz

Erdaufschlüsse (z.B. für Pfahlgründungen oder Baugrunderkundungen) sind gem. § 49 WHG ab einer Tiefe von 10 m (§ 40 Landeswassergesetz) oder bei Erschließung von Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die beim Bau eventuell notwendigen Grundwasserabsenkungen sind nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Entsprechende Anträge sind spätestens einen Monat vor geplantem Beginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu stellen.

6.3 Archäologie

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Archäologischen Interessengebietes Nr. 20. Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



SH Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein

Grömitz, Kreis Ostholstein

Bearbeitung: Orłowski, 07.02.2025 © ALSH, Maßstab: 1: 4 000, Datengrundlage: DTK 5 und ALK © GeoBasis-DE/LVermGeo SH

Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz am gebilligt.

Grömitz,

Siegel

(Rieke)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 61, 4. Änderung ist am rechtskräftig geworden.