26. AUGUST 2010

BEGRÜNDUNG

ZUR

4. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANS NR. 37.1 (TEIL 1)

DER GEMEINDE GRÖMITZ

FÜR

DAS GEBIET ZWISCHEN DEM „HAFFKAMP“ IM SÜDEN, DER BEBAUUNG „IM APFELGARTEN“ IM WESTEN, DEM „REIHERSTIEG“ IM NORDEN UND DER BEBAUUNG „ROSENSTRAßE“ – „HUBERTUSWEG“ IM OSTEN

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 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

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	**Vorbemerkung/ Planungserfordernis**	**2**
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	**Bestandsaufnahme**	**4**
3	**Planung**	**4**
3.1	Bebauung	4
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Grünplanung	6
4	**Ver- und Entsorgung**	**6**
4.1	Stromversorgung	6
4.2	Wasserver-/ und –entsorgung	6
4.3	Müllentsorgung	6
4.4	Löschwasserversorgung	6
4.5	Gasversorgung	7
5	**Hinweise**	**7**
5.1	Bodenschutz	7
6	**Kosten**	**8**
7	**Beschluss der Begründung**	**8**

B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan Nr. 37.1 (Teil 1), 4. Änderung** der Gemeinde Grömitz für das Gebiet zwischen dem „Haffkamp“ im Süden, der Bebauung „ Im Apfelgarten“ im Westen, dem Reiherstieg“ im Norden und der Bebauung „Rosenstraße“ –„Hubertusweg“ im Osten.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein 1998 stellt Grömitz als ländlichen Zentralort dar. Das Gemeindegebiet ist als Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung gekennzeichnet. Es liegt innerhalb eines Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2009 klassifiziert Grömitz als ländlichen Zentralort. Ländliche Zentralorte sind als wirtschaftliche und wohnbauliche Schwerpunkte innerhalb des ländlichen Raums zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Des Weiteren liegt das Plangebiet nach dem Landesentwicklungsplan innerhalb eines Schwerpunktraums für Tourismus und Erholung. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, welches bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist.

Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II übernimmt Grömitz die Funktion eines ländlichen Zentralortes. Zudem ist es als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Tourismus und Erholung klassifiziert.

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 37.1 (Teil 1) sowie die 2. Änderung und die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da er zur Nachverdichtung dient. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes ist gemäß § 13a (2) Ziffer 1 i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB nicht vorgesehen.

In der Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt am 23.06.2009 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 37.1 (Teil 1), 4. Änderung gefasst.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 37.1 (Teil 1) ist seit 1980 auf Grundlage der BauNVO 1977 rechtskräftig. Das Gebiet ist mittlerweile vollständig bebaut und die Erschließungsstraßen sind vollständig hergestellt. Bei Abgleich der vorhandenen Situation mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Abweichungen festzustellen.

Die Erschließungsstraßen sind teilweise abweichend vom Bebauungsplan hergestellt.

Die vorhandenen Gebäude stimmen nicht mit den Baufenstern des Bebauungsplanes überein und es sind abweichend vom Bebauungsplan Grundstückteilungen vorgenommen worden.

Auf Grundlage der BauNVO 1977 sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 ist der Dachgeschossausbau nur eingeschränkt möglich. Dieses entspricht nicht mehr heute üblicher Planungspraxis. Aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sollte hier eine angemessene Nachverdichtung in den Dachgeschossen mit der BauNVO 1990 als Grundlage möglich sein.

Um sicherzustellen, dass von dem Bebauungsplan eine angemessen Steuerungsfunktion ausgeht, ist eine Überarbeitung erforderlich. Der Bebauungsplan soll den heutigen Erfordernissen an eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Situation angepasst werden.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil der Ortschaft Grömitz. Das Plangebiet und seine Umgebung sind vollständig bebaut. Der überwiegende Bereich ist in eingeschossiger Bauweise als Einzelhausbebauung bebaut. Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zweigeschossige Gebäude mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern. Die Gestalt der Gebäude im Plangebiet ist heterogen.

Das Plangebiet ist über die Straßen Haffkamp, Stiegkamp, Hasenkamp, Reiherstieg und Hubertusweg erschlossen. Von der Straße Haffkamp ist über den Königsredder in ca. 1 km Entfernung die B 501 zu erreichen.

Die Ostsee befindet sich in ca. 300 m Entfernung vom Plangebiet.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Reine Wohngebiete	44.485 m²
Straßenverkehrsflächen	7.518 m²
Grünflächen	1.115 m²
Summe	**53.118 m²**
	5,3 ha

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend dem Ursprungsplan und der vorhandenen Struktur als reines Wohngebiet festgesetzt.

Die allgemeine Zulässigkeit und der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 3 Abs. 3 BauNVO erfolgt ebenfalls entsprechend dem Ursprungsplan.

Abweichend vom Ursprungsplan sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO zukünftig zulässig. Der Ausschluss dieser Anlagen entspricht nicht mehr dem Planungsziel der Gemeinde.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Wie im Ursprungsplan wird im Bereich der Straßen Stiegkamp, Hasenkamp, Reiherstieg und Hubertusweg die Grundflächenzahl mit 0,2 und ein zulässiges Vollgeschoss festgesetzt. Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird abgesehen. Dadurch soll die effektive Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht werden. Um eine übermäßige Höhenentwicklung und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verhindern wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Diese orientiert sich mit 9,00m an dem höchsten vorhandenen Gebäude. Die fünf Gebäude am Hasenkamp südwestlich des festgesetzten Spielplatzes sind gleicher Bauart. Sie haben eine Höhe von 9,5m. Dieses Maß wird für diesen Bereich als maximale Firsthöhe festgesetzt. Im restlichen Plangebiet sind die Häuser maximal 9,00m hoch. Diese Höhe ist für einen Dachgeschossausbau bei eingeschossigen Gebäuden ausreichend. Daher wird hier die maximal zulässige Firsthöhe auf 9,00m begrenzt.

Im Bereich der Straße Haffkamp werden entsprechend dem Ursprungsplan zwei zulässige Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl von 0,15 festgesetzt. Auch hier erfolgt statt der Festsetzung einer Geschossflächenzahl die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe. Diese wird mit 8,50m festgesetzt. Die bestehenden Gebäude haben derzeit eine Höhe von etwa 6-7m. So sind Dachaufbauten geringer Höhe zukünftig zulässig.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden entsprechend der bestehenden Gebäude festgesetzt und räumen diesen je nach bisheriger Auslastung geringe Entwicklungsspielräume ein. Die Baugrenzen werden nicht flächenhaft, sondern gebäudebezogen festgesetzt, um eine übermäßige Verdichtung des Gebietes zu verhindern.

3.1.4 Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzung zur Gestalt baulicher Anlagen erfolgt entsprechend dem Ursprungsplan.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und erschlossen.

3.3 Grünplanung

Abweichend vom Ursprungsplan werden die anzupflanzenden Bäume in den Straßen Hasenkamp und Stiegkamp nicht festgesetzt. Diese sind bisher nicht vorhanden. Die Anpflanzung würde zur Verengung des Straßenraums führen. Da innerhalb des Plangebietes auf den privaten Flächen Bäume und Hecken angepflanzt wurden, ist das Plangebiet ausreichend durchgrünt. Auch von der Festsetzung der Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote wird zukünftig abgesehen, da diese nicht mehr dem heutigen Planungsziel entsprechen.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

4.2 Wasserver-/ und –entsorgung

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

Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Cismar zugeleitet werden.

Das auf den Grundstücken und Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist den vorhandenen Regenwassersystemen zu zu leiten. 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.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren“ gewährleistet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – 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. Es kann zu Feuerlöschzwecken eine Wasserentnahme erfolgen, die 48m³/h übersteigt, jedoch 96m³/h nicht überschreitet. Stellt sich im Rahmen der Projektplanung heraus, dass trotzdem Löschwasser fehlt, kann dieser Bedarf über das vorhandene Tanklöschfahrzeug der Feuerwehr Grömitz gedeckt werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

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.

6 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

7 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Grömitz am 26.08.2010 gebilligt.

Grömitz, 27.10.2010 Siegel (Scholz)
- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 37.1 (Teil 1), 4. Änderung ist am 27.10.2010 in Kraft getreten.