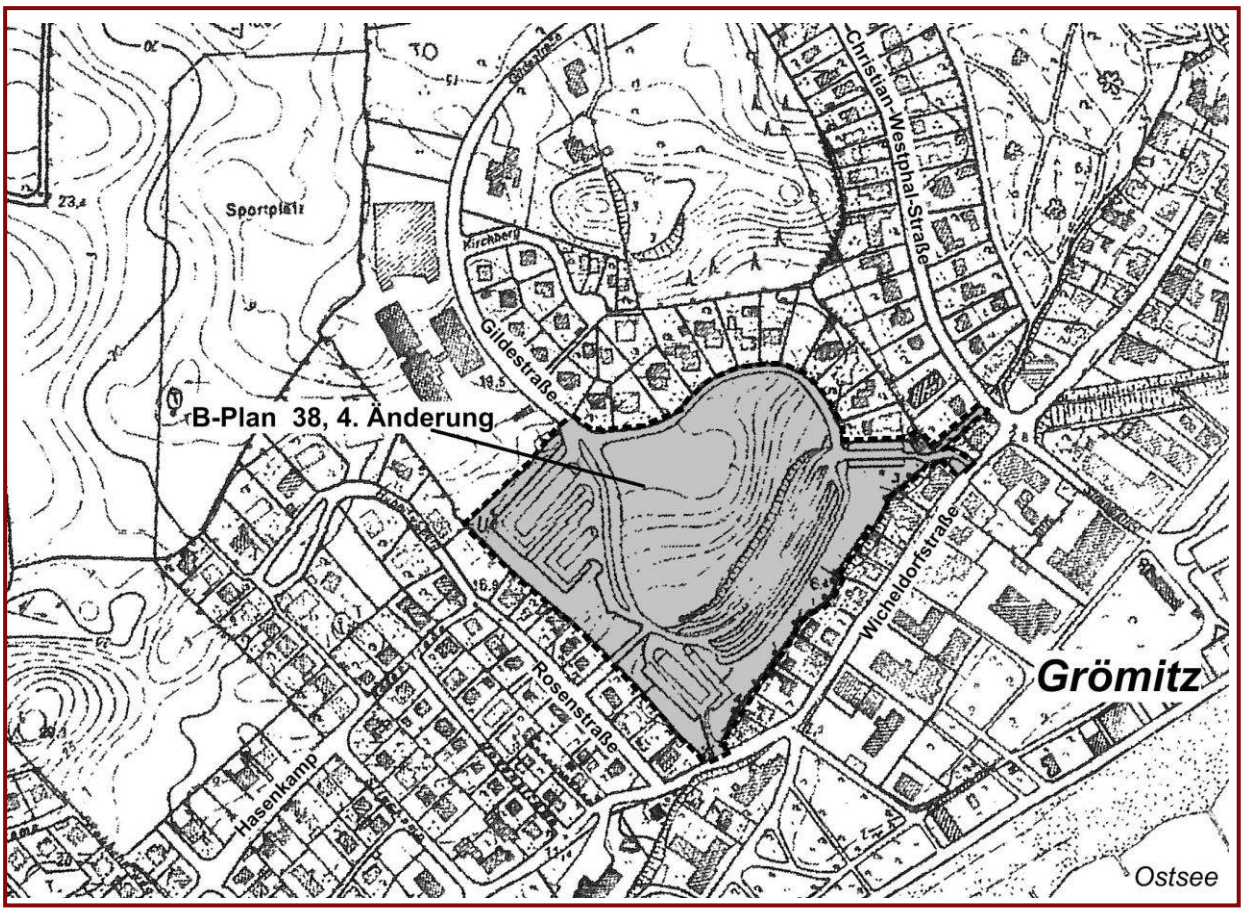



Stand: 29. Oktober 2013

***Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung***

# BEGRÜNDUNG

## ZUR 4. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 38 DER GEMEINDE GRÖMITZ

für das Gebiet des Großraumparkplatzes in der Gildestraße in Grömitz

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

## Inhaltsverzeichnis


**1 Entwurfsbegründung ..... 3**
1.1 Planungsabsicht ..... 3
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems ..... 7
1.3 Räumlicher Geltungsbereich ..... 7
**2 Planbegründung ..... 8**
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen ..... 8
2.2 Erschließung ..... 9
2.3 Grünplanung ..... 10
2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung ..... 11
**3 Immissionen und Emissionen ..... 11**
**4 Ver- und Entsorgung ..... 12**
4.1 Regenwasserentsorgung ..... 12
4.2 Gasversorgung ..... 13
**5 Hinweise zum Bodenschutz ..... 13**
5.1 Bodenschutz ..... 13
5.2 Altlasten ..... 13
5.3 Hochwasserschutz ..... 14
5.4 Archäologische Kulturdenkmäler ..... 15
**7 Städtebauliche Daten ..... 15**
7.1 Flächenbilanz ..... 15
7.2 Bauliche Nutzung ..... 15
**8 Kosten für die Gemeinde ..... 16**
**9 Verfahrensvermerk ..... 16**


Anlage: Schalltechnisches Gutachten des „*Ingenieurbüros für Akustik Busch GmbH*“ aus Kronshagen Nr. 245312gchÜ1 vom 18.03.2013

# 1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

## 1.1 Planungsabsicht

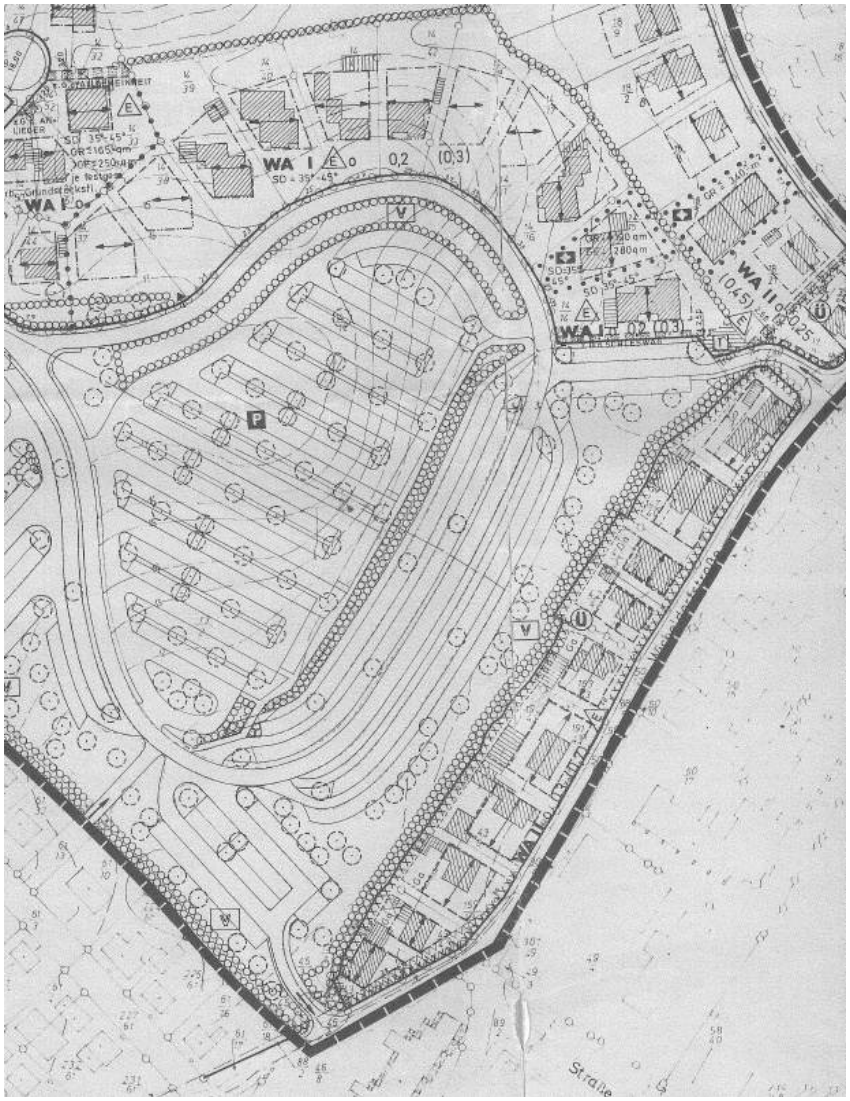
### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das jetzige Planungsrecht lässt derzeit nur ebenerdige Parkplätze in dem Gebiet zu. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, das Planungsrecht an die künftigen Gestaltungswünsche und heutigen Bedürfnisse einer gemeindlichen Großparkplatzfläche anzupassen. Vorgesehen ist u. a. die Schaffung einer zweiten Parkplatzebene unterhalb der jetzigen Geländeoberfläche.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der für den Großraumparkplatz in der Gildestraße seit dem 04.03.1987 geltende Bebauungsplan Nr. 38 setzt im gesamten Bereich öffentliche Parkflächen fest. Zulässig sind hier ebenerdige Parkplätze.

*Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 38*



Im küstennahen Bereich entstehen zurzeit diverse touristisch geprägte Großprojekte, deren Ziel darin besteht, die Besucherzahlen in Grömitz zu steigern. Als Folge ist somit auch eine erhöhte Nutzung des Parkplatzes durch die Besucher zu erwarten. Zudem sollen die Investoren die Möglichkeit erhalten, hier einen Teil ihrer erforderlichen Stellplätze abzulösen, um den touristisch attraktiven Bereich von übermäßigem Zielverkehr und ruhendem Verkehr frei zu halten.

Der Großparkplatz soll dazu effektiver genutzt werden können. Geplant ist daher der Bau von Parkhäuser/-decks in den entsprechend gekennzeichneten Flächen. Vorrangig soll dann eine weitere Parkdeckebene unterhalb der jetzigen Geländeoberfläche entstehen, um hier das vorhanden Ortsbild nicht wesentlich zu verändern.

Der jetzige Bebauungsplan schränkt die Gemeinde wegen den punktgenau festgesetzten Baumstandorten, den vorgeschriebenen Fahrspuren, den Flächen für Straßenverkehrsgrünanlagen und der Festlegung der Zu- und Abfahrten bei der künftigen Neugestaltung des Platzes stark ein. Im Rahmen der Änderung soll der Gestaltungsspielraum freier gestaltet werden.

Das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde sieht einen Fußweg in Richtung Christian-Westphal-Straße vor. Dieser soll bereits abgesichert werden, um die langfristigen Grundlagen für die Umsetzung zu schaffen.

Insgesamt wird ein städtebaulich begründeter Planungsbedarf gesehen.

### 1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Der gesamte Bereich darf planungsrechtlich bereits als Parkplatz gebaut und genutzt werden.

Durch den Bau von Parkdecks erhöht sich die Anzahl der möglichen Parkplätze. Somit kann sich der Zufahrtsverkehr erhöhen. Aus der beiliegenden Anlage ist zu entnehmen, dass die zusätzlichen Verkehrsbewegungen nicht zu einer Verschlechterung der Lärmsituation führen, wenn die dort vorgegebenen Rahmenvorgaben umgesetzt werden.

Da die Parkdecks eher „eingegraben“ werden sollen, verändert sich das Ortsbild in diesem Bereich kaum.

### 1.1.4 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

#### a) <u>Begründung des Verfahrens</u>

Das Plangebiet liegt mitten in Grömitz und wird bereits als Großparkplatz genutzt. Eine freie Entwicklung in die unbebaute Landschaft erfolgt nicht. 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. weniger als 20.000 m² Grundflächen überplant werden oder
3. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² Grundfläche überplant werden, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen sowie
5. wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet mitten in Grömitz. 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 m² Grundfläche: Bisher ist im Plangebiet keine Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Alle Flächen dienen als Verkehrsflächen. Darüber hinaus sind größere bauliche Anlagen auf den Flächen Busbahnhof und Parkhaus zulässig, die insgesamt eine Fläche von ca. 15.000 m² umfassen. Somit liegt die theoretische Grundflächenzahl unter 20.000 m². im Übrigen würde deren Überbauung der Zweckbestimmung des Gebietes widersprechen, welche besagt, dass hier nur ergänzende, zweckgebundene Bauten der Verkehrsnutzung zulässig sind. Die 20.000 m² für Grundflächenzahlen sind somit nicht überschritten.

Zu 3: 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² Grundfläche: Wie bereits in „zu 2“ dargestellt, liegt die theoretische bebaubare Grundfläche bei ca. 15.000 m². Zudem widerspricht die Zweckbestimmung des Gebietes einer theoretischen Möglichkeit, auf der Parkfläche so viele Anlagen bis 20 m² Grundfläche zu errichten, dass dadurch eine Grundfläche von mehr als 5.000 m² bebaut werden würde (wären mehr als 250 kleine Gebäude = unrealistisch).

Auf Grund der festgesetzten Nutzung des Gebietes ist es realistisch nicht möglich, dass die Kappungsgrenze von 20.000 m² überschritten wird. Eine gesetzlich erforderliche Ausgleichspflicht entsteht somit nicht.

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 (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Relevant wäre hier Punkt 18.4 der Anlage 1 zum UVPG. Allerdings berührt er nur Parkplatzprojekte im bisherigen Außenbereich. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung und ein daraus basierender Umweltbericht sind nicht erforderlich.

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. Das Plangebiet dient bisher als Parkplatz. Die dazugehörigen

Grünflächen werden intensiv gepflegt. Hinweise für das Vorhandensein von geschützten Tier- oder Pflanzenarten bestehen nicht. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung i. S. § 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

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „*Verkehrsfläche*“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt (siehe folgendes Bild 2). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist nicht erforderlich.

*Bild 2: Auszug Flächennutzungsplan*




## 1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

| Stand | Planverfahren | Gesetzes-grundlage | Zeitraum |
|---|---|---|---|
| x | Aufstellungsbeschluss | § 13a BauGB | 03.05.2012 |
| x | frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | § 3 (1) BauGB | 11.07.-27.07.2012 |
| x | frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden | § 4 (1) BauGB | 06.07.-06.08.2012 |
| x | Auslegungsbeschluss | | 12.02.2013 |
| x | Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden | § 4 (2) und 2 (2) BauGB | 17.05.-27.06.2013 |
| x | Öffentliche Auslegung | § 3 (2) BauGB | 03.06.-04.07.2013 |
| - | Erneuter Auslegungsbeschluss | | --- |
| - | Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden | § 4a (3) BauGB | --- |
| - | Erneute öffentliche Beteiligung | § 4a (3) BauGB | --- |
| x | Beschluss der Gemeindevertretung | § 10 BauGB | 29.10.2013 |

### 1.1.6 Variantenuntersuchung

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 dient bereits als Großraumparkplatz. Dieser Standort soll intensiver genutzt werden, um andere Fläche nicht für den ruhenden Verkehr in Anspruch nehmen zu müssen.

Auf Grund dieser Situation ist offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für einen Großraumparkplatz ist.

Genau diese Nutzung wird im Bebauungsplan abgesichert. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebauliche nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Betracht.

## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Kommunale Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „*Verkehrsfläche*“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dar (siehe Bild 2). Der Landschaftsplan steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 38 (siehe Bild 1).

### 1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Andere gesetzliche Vorschriften werden nicht berührt.

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

### 1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt nördlich des „Haffkamps“, östlich der „Rosenstraße“, südlich bzw. westlich der „Gildestraße“ und nordwestlich der „Wicheldorfstraße“.

### 1.3.2 Bodenbeschaffenheit

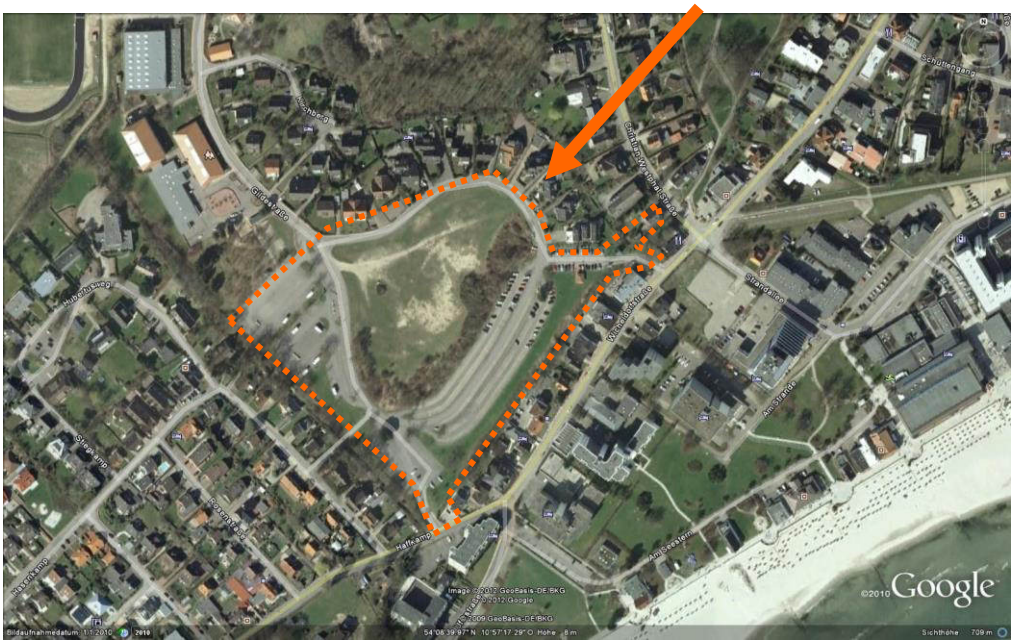
In der Umgebung sind keine moorastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen.

### 1.3.3 Bestandsaufnahme

Als befestigter Parkplatz werden die Bereiche im Westen und Süden genutzt. Der mittlere bzw. östliche Bereich dienen eher als „*Überlaufparkplätze*“ in der Hauptsaison.

Markante Grünstrukturen verlaufen im westlichen und südlichen Bereich des Plangebietes. Ein weiterer Grünstreifen befindet sich in der Mitte des Gebietes und verläuft von Ost nach West.

*Bild 3: Gefunden am 05.07.2012 um 12 Uhr unter: aus Google Earth*




Der Bereich im Südosten, in dem ein Fußweg geplant ist, wird bisher mit einem Leitungsrecht überdeckt. Die Fläche selbst gehört nicht zu den angrenzenden Baugrundstücken und wird daher nicht gärtnerisch genutzt. Stattdessen sind hier kleine Gehölzgruppen und Rasenflächen vorzufinden.

# 2 PLANBEGRÜNDUNG

## 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 38 werden folgende Punkte geändert:

**Text**:

- Der Ursprungsplan regelt nicht die Höhen der zweckgebundenen baulichen Anlagen für Verkehrsanlagen. Ein zwingendes Erfordernis besteht dafür nicht, wenn eine Gemeinde sich einen gestalterischen Freiraum sichern möchte.

  Die neue Planung hat zum Ziel, Gebäudehöhen zu sichern, die die Blickbeziehungen – von der „Gildestraße“ im Norden kommend in Richtung Ostsee - nicht übermäßig stark verändern. Mit diesem städtebaulichen Hintergrund gliedert die Planung die Verkehrsfläche in drei Bereiche mit unterschiedlichen verkehrlichen Schwerpunkten wie folgt:

  - Parkplätze: Hier sollen bauliche Anlagen bis 3 m über Oberkante des Fußbodens möglich sein. Der Bezugspunkt orientiert sich dabei in seiner Be-

griffswahl „*Fußboden*“ an § 2 Abs. 7 der geltenden Landesbauordnung Schleswig-Holstein.

- Busbahnhof: Hier sollen bauliche Anlagen bis 5 m über Oberkante des Fußbodens möglich sein.
- Parkhaus: Hier sollen sowohl Parkplätze, als auch bauliche Anlagen zulässig sein, die eine maximale Grundfläche von jeweils 20 Quadratmeter (m²) haben und der Zweckbestimmung nicht widersprechen. Dabei haben die baulichen Anlagen eine Bauhöhe von 14 m über Normalnull (NN) einzuhalten.

Die Einfahrt ins Plangebiet im Norden liegt bei ca. 17 m über NN. Der höchste Punkt im Bereich des Busbahnhofes beträgt 10,5 m über NN. Bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 5 m im Bereich des Busbahnhofes und bei der Einhaltung der Rahmenbedingungen der Landesbauordnung Schleswig-Holstein werden diese 17 m über NN nicht überschritten.

Auch die maximale Gebäudehöhe der Fläche „*Parkhaus*“ von 14 m über NN liegt unter den g. 17 m über NN.

Wie dem Schnitt A-A aus der Planzeichnung zu entnehmen ist, kommt es somit zu keiner wesentlichen Veränderung des Ortsbildes.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

## 2.2 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 38 werden folgende Punkte geändert:

**Planzeichnung**:

- Der Ursprungsplan gliedert nicht erkennbar zwischen der Parkplatzfläche und der Verkehrsfläche der „Gildestraße“. Um den eindeutigen Verlauf der „Gildestraße“ zu definieren, wird diese im Norden als „*Straßenverkehrsfläche*“ festgesetzt. Somit bleibt auch eine eindeutige Erschließung des angrenzenden WA-Gebietes gesichert.

  Der Wendehammer am Ende der Straße definiert die „Gildestraße“ zukünftig als s. g. „*Sackgasse*“. Somit wird im Bebauungsplan kein weiterer zwingender Verlauf der reinen Erschließungsstraße vorgegeben. Die Nutzung des angrenzenden Parkplatzes für den weitergehenden Zielverkehr kann die Gemeinde eigenverantwortlich mit verkehrslenkenden Maßnahmen regeln.
- Die Gemeinde plant den Fußweg vom östlich gelegenen Kurpark, über die „Christian-Westphal-Straße“, mit dem „Gildeparkplatz“ auf kurzem Wege zu verbinden. Diese Fläche wird daher als „*Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung*“ mit der Zweckbestimmung „*Fußweg*“ gesichert.
- Die verbleibende Fläche wird als „*Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung*“ festgesetzt. Wie bereits im Punkt 2.1 dargelegt, wird dieser Bereich in drei Abschnitten mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen geteilt:
  - Parkplätze: Die Parkplatzflächen sind innerhalb der gesamten „*Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung*“ mit der Zweckbestimmung „*Park-*

*platz*“ zulässig. Die reinen Parkplatzflächen konzentrieren sich zudem auf die Randbereiche im Norden und Westen. Neben den Parkplätzen sind auf den Parkplätzen auch bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche bis zu 20 m² zulässig, wenn diese der Zweckbestimmung „*Parkplatz*“ nicht widersprechen. Dazu zählen WC-Anlagen, Hinweisschilder etc..

- Busbahnhof: Der nordwestliche Bereich dient bereits als Bushaltestelle für die Schulbusse. Dieser bleibt in seinem Bestand gesichert.

  Zudem ist mittelfristig eine Umverlegung des Busbahnhofes von der „Strandallee“ auf den „Gildeparkplatz“ angedacht. Vorgesehen dafür ist der südöstliche Bereich, da hier bereits die dafür erforderlichen Grundstrukturen vorhanden sind. Zudem ist der Bau der dafür erforderlichen baulichen Anlagen in dem Bereich möglich (wie Gebäude für den Busbahnhof mit Kiosk, Wartehalle, sanitäre Anlagen, Informationsbereiche oder Buswartehäuser) ohne das vorhandene Ortsbild wesentlich zu verändern (siehe dazu Begründung unter Punkt 2.1).

- Parkhaus: Ein Parkhaus soll eher in der Mitte des Gebietes möglich sein, weil dort die vorhandene Geländesituation ein „*eingraben*“ des Gebäudes möglich macht.

- Die sehr engen Festsetzungen des Verkehrsgrüns lassen keine wesentlichen Veränderungen des Erschließungskonzepts zu. Daher wird das Verkehrsgrün nur noch auf die Randbereiche im Westen und im Süden begrenzt.

**Text**:

- Die unter Punkt 2.2 der Planzeichnung erläuterten Planungsziele der Gliederung der „*Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung*“ mit den Zweckbestimmungen „*Parkplatz/Busbahnhof/Parkhaus*“ werden im Text-Teil konkret festgesetzt, um die Planungsziele planungsrechtlich verbindlich zu definieren.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

## 2.3 Grünplanung

### 2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

**Planzeichnung**:

- Die im Ursprungsplan festgesetzten punktuellen Einzelstandorte für Bäume lassen keine wesentlichen Veränderungen des Erschließungskonzepts zu. Daher werden die zu erhaltenden Bäume nur noch auf die Randbereiche im Westen und im Süden begrenzt, wenn diese als Verkehrsgrün festgesetzt sind.
- Auf die Festsetzung von Gehölzpflanzungen wird ganz verzichtet. Die Gemeinde sichert sich damit die Möglichkeit im Rahmen der Projektplanung frei zu entscheiden, wo sich solche Pflanzungen anbieten.

**Text**:

- Statt die Einzelbäume im Plan festzusetzen, erfolgt zukünftig eine textliche Festsetzung, die beinhaltet, dass innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "*Parkplatz*" mindestens 50 Bäu-

me aus heimischen, standortgerechten Gehölzen regionaler Herkunft zu pflanzen sind. Somit bleibt eine Durchgründung des Parkplatzes gesichert.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

### 2.3.2 Eingriff und Ausgleich

Die gesamte Fläche gilt als Verkehrsfläche. Somit ist sie bisher jetzt schon vollständig versiegelbar.

Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig, wenn die bebaubare Grundfläche in der Gesamtheit 20.000 m² nicht überschritten wird.

Die mit größeren baulichen Anlagen bebaubaren Flächen mit der Zweckbestimmung „Busbahnhof“ und „Parkhaus“ umfassen max. 15.000 m². Somit liegt die theoretische Grundflächenzahl unter 20.000 m². Im Übrigen würde deren Überbauung der Zweckbestimmung des Gebietes wiedersprechen, welche besagt, dass hier nur ergänzende, zweckgebundene Bauten der Verkehrsnutzung zulässig sind.

Auch widerspricht die Zweckbestimmung des Gebietes der theoretischen Möglichkeit, auf der Parkfläche so viele Anlagen bis 20 m² Grundfläche zu errichten, dass dadurch eine Grundfläche von mehr als 5.000 m² bebaut werden würde (wären mehr als 250 kleine Gebäude).

Auf Grund der festgesetzten Nutzung des Gebietes ist es realistisch nicht möglich, dass die Kappungsgrenze von 20.000 m² überschritten wird. Eine gesetzlich erforderliche Ausgleichspflicht entsteht somit nicht.

Somit liegt kein Ausgleichsbedarf vor.

## 2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die Planung dient ausschließlich dem öffentlichen Verkehr. Spielbereiche sind hier nicht erforderlich.

# 3 IMMISSIONEN UND EMISSIONEN

Im Planverfahren wurde untersucht, welche Auswirkungen die Erhöhung der Parkplätze haben kann.

Das Schalltechnische Gutachten vom „Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH“ (*siehe Anlage)* kam zu folgendem Ergebnis:

*„1. <u>Zusammenfassung</u>*

*Die Gemeinde Grömitz plant im Rahmen der vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 eine Erweiterung des Großraumparkplatzes an der Gil-*

*destraße. Die Kapazität soll um 300 zusätzliche Stellplätze durch ein in den Hügel integriertes Parkdeck erhöht werden. Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist beim Bau des Parkdecks zu prüfen, ob die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 /3/ überschritten werden oder eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV /1/ vorliegt.*

*Die Untersuchungen ergaben, dass am Wohnhaus Gildestraße 17 der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 /3/ nachts um 1 dB überschritten wird. Bei den anderen untersuchten Wohnhäusern werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 /3/ sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten.*

*Die Untersuchungen zeigen ferner, dass die Kriterien der 16. BImSchV /1/ für eine wesentliche Änderung am Wohnhaus Gildestraße 25 erfüllt werden, da der Beurteilungspegel tagsüber um mindestens 3 dB zunimmt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /1/ werden jedoch sowohl tagsüber als auch nachts unterschritten, so dass dem Grunde nach kein Anspruch auf Lärmschutz besteht. Bei den anderen untersuchten Wohnhäusern werden die Kriterien der 16. BImSchV /1/ für eine wesentliche Änderung nicht erfüllt, so dass hier ebenfalls dem Grunde nach kein Anspruch auf Lärmschutz besteht.“*

Der Parkplatz selbst hat kein Schutzbedürfnis.

## 4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Aussagen zur Ver- und Entsorgung aus dem Ursprungsplan gelten unverändert weiter.

Aus dem heutigen Kenntnisstand liegen darüber hinausgehende Informationen vor:

### 4.1 Regenwasserentsorgung

Erfolgt ein Ausbau des „Gildeparkplatzes“, dann ist eine erweiterte, geordnete Sammlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers abzusichern. Sofern lediglich eine wassergebundene Fläche angedacht ist, müsste wegen der fehlenden Versickerungsfähigkeit die dann zu drainierende Fläche über entsprechende noch zu errichtende Sandfänge an das Kanal-System in der „Gildestraße“ angeschlossen werden. Sollte die neue Parkebene einen festen Untergrund erhalten, wären vom ZVK entsprechende Berechnungen hinsichtlich der Aufnahme-Kapazitäten des Leitungsnetzes vorzunehmen.

Im Rahmen einer weitergehenden Projektplanung wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, da erst zu diesem Zeitpunkt absehbar ist, ob und welche Flächen einer Versiegelung zugeführt werden. Zu diesem Zeitpunkt erfolgt die Abarbeitung und Umsetzung der erforderlichen Rahmenvorgaben.

### 4.2 Gasversorgung

Im Plangebiet liegen diverse Leitungen. Eventuell kann es notwendig werden, eine Gasleitung umzulegen. Eine Beurteilung dazu erfolgt im Rahmen der Detailplanung vor der Bauausführung.

In öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Leitungen mit Leitungsrechten kennzeichnungspflichtig.

## 5 HINWEISE ZUM BODENSCHUTZ

### 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.

Anhaltspunke sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

## 5.3 Hochwasserschutz

Bauverbote gem. § 80 Landeswassergesetz (LWG) bestehen für diesen Bereich nicht. Das Landeswassergesetz (LWG) verbietet in der aktuellen Fassung lediglich noch den Bau von Anlagen bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen und im Deichvorland (§ 80 Abs.1). Beide Fälle sind hier nicht zutreffend. Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe des vorhandenen Landesschutzdeiches in der Gemeinde Grömitz. Eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das Planungsgebiet kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sie besteht jedoch nur, sofern es bei einem extremen Ostseehochwasser zum Bruch des Landesschutzdeiches kommt.

Allgemeine Empfehlungen: 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.

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.

Bei Unterschreitung der Höhe von NN + 3,50 m werden folgende Vorgaben empfohlen:

- 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 Warften,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NN + 3,00 m.

## 5.4 Archäologische Kulturdenkmäler

Bisher sind im Plangebiet keine archäologischen Kulturdenkmäler festgestellt. Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

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. § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

# 6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB), da nicht alle Flächen im Eigentum der Gemeinde sind.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

# 7 STÄDTEBAULICHE DATEN

## 7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 48.150 m² (4,8 ha).

## 7.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung ändert sich die Anzahl der Wohnungen und Einwohner in der Gemeinde Grömitz nicht.

## 8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Der Gemeinde entstehen Planungskosten.

## 9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29. Oktober 2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 10.02.2014 (gez. Mark Burmeister)
Bürgermeister

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 trat am 20.02.2014 in Kraft.