26. AUGUST 2010

BEGRÜNDUNG

ZUR 13. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANS NR. 45

DER GEMEINDE GRÖMITZ

FÜR EIN GRUNDSTÜCK IM BEREICH DER STRAßE

AM MARKT-MÜHLENSTRAßE „AM MARKT 5“

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Vorbemerkung/ Planungserfordernis**	**3**
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	4
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	4
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	5
3.2	Erschließung	5
4	**Ver- und Entsorgung**	**5**
4.1	Stromversorgung	5
4.2	Wasserver-/ und –entsorgung	5
4.3	Müllentsorgung	6
4.4	Löschwasserversorgung	6
4.5	Gasversorgung	6
5	**Hinweise**	**6**
5.1	Bodenschutz	6
6	**Kosten**	**7**
7	**Beschluss der Begründung**	**7**

B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan Nr. 45, 13. Änderung** der Gemeinde Grömitz für ein Grundstück im Bereich der Straße Am Markt- Mühlenstraße „Am Markt 5“.

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 Zenralortes.

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 45 seit 1985 rechtsverbindlich. Für das Plangebiet gilt zudem seit 1990 die 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Diese 13. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da sie 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.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat in der Sitzung am 23.06.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45, 13. Änderung beschlossen.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Die Grundfläche des bestehenden Gebäudes Am Markt 5 überschreitet die zugelassene GRZ. Zudem stimmt der Gebäudebestand nicht mit dem Baufenster des Bebauungsplanes überein. Das bestehende Gebäude verfügt über zwei Geschosse. Im Bebauungsplan sind drei Geschosse zugelassen. Eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes ist aus statischen Gründen nicht durchführbar. Eine Aufstockung des vorhandenen eingeschossigen Anbaus auf zwei Geschosse ist aufgrund der bestehenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht möglich.

Um das Planungsrecht an die heutigen Bedürfnisse eines Geschäftsgrundstückes im Zentrenbereich unter Berücksichtigung der bestehenden Situation anzupassen, ist eine Überarbeitung des Plans erforderlich.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortschaft und bildet die Straßenecke „Am Markt-Mühlenstraße“. Das Flurstück ist bereits in zweigeschossiger Bauweise bebaut. In der Umgebung befinden sich Gebäude mit bis zu drei Geschossen. Da es sich um den Zentrenbereich von Gömitz handelt, ist insgesamt ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Mischgebiet	799 m²
Straßenverkehrsfläche	459 m²
	1.258 m²
Summe	**0,1 ha**

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt, um das bestehende Gebäude abzusichern und geringe Erweiterungsspielräume zu ermöglichen. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend dem Ursprungsplan festgesetzt. Dadurch bleibt das mögliche

Bauvolumen wie im Ursprungsplan erhalten. Die Zulässigkeit von drei Geschossen bleibt entsprechend dem Ursprungsplan bestehen.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden entsprechend dem bestehenden Gebäude festgesetzt und räumen diesem geringe Entwicklungsspielräume ein. Zudem wird entsprechend dem Ursprungsplan und der vorhandenen Situation eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.1.4 Sonstige Festsetzungen

Der Ursprungsplan trifft Festsetzungen zur Dachgestaltung. Danach sind für Hauptgebäude Flachdächer zulässig, wenn sie 33% der Grundfläche nicht überschreiten

Abweichend von dem Ursprungsplan wird für das Plangebiet festgesetzt, dass Flachdächer für Hauptgebäude auf 50% der Grundfläche zulässig sind. Da diese im hinteren Bereich des Plangebietes realisiert werden, prägen sie nicht das Ortsbild.

Die sonstigen Festsetzungen entsprechen darüber hinaus dem Ursprungsplan.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und erschlossen. Im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 24 und 25 werden entsprechend dem Ursprungsplan Flächen für Stellplätze festgesetzt.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt entsprechend dem Ursprungsplan.

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. Das aus dem Bebauungs-

plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in seinem weiteren Verlauf über ein Schöpfwerk in die Ostsee abgeleitet. Ein erheblicher Anstieg der versiegelten Flächen ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die Einleitung ist gern. § 2-7 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu beantragen. Der Verband ist am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

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.

Das anfallende Oberflächenwasser hat nach Ableitung Auswirkungen auf das Schöpfwerk in der Klosterseeniederung. Von daher sind im weiteren Verlauf des Abflusses Vorkehrungen zu treffen, die auf eine geeignete Rückhaltung hinauslaufen.

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. Bei einer Geschossflächenzahl von 1,0 ist grundsätzlich eine Löschwasserkapazität von 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Es kann zu Feuerlöschzwecken eine Wasserentnahme erfolgen, die 48m/h³ übersteigt, jedoch 96m³/h nicht überschreitet. 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, 20.09.2010 Siegel (Scholz)

- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 45, 13. Änderung ist am 20.09.2010 in Kraft getreten.