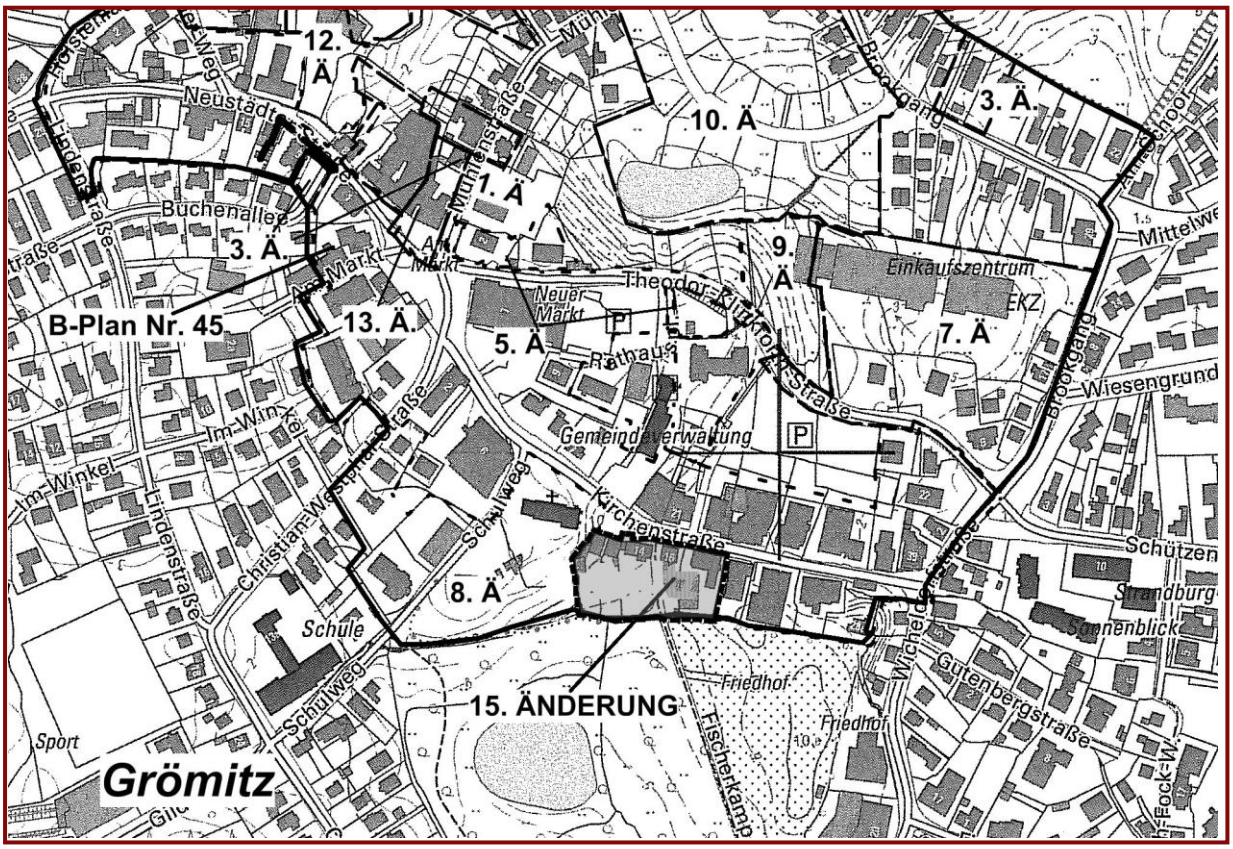


Stand: 18. Februar 2013

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.

BEGRÜNDUNG

ZUR 15. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet im Ortszentrum von Grömitz, zwischen Kirche, Kirchenstraße und Katersteg, beidseitig des Fischerkamps

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

Inhaltsverzeichnis

1 Entwurfsbegründung 2
1.1 Planungsabsicht 2
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 6
2 Planbegründung 8
2.1 Erschließung 12
2.2 Grünplanung 13
2.3 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 15
3 Emissionen und Immissionen 16
3.1 Emissionen 16
3.2 Immissionen 16
4 Ver- und Entsorgung 16
5 Hinweise zum Bodenschutz 17
5.1 Bodenschutz 17
5.2 Altlasten 18
5.3 Denkmalschutz 18
5.4 Archäologie 18
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 19
7 Städtebauliche Daten 19
7.1 Flächenbilanz 19
7.2 Bauliche Nutzung 19
8 Kosten für die Gemeinde 19
9 Verfahrensvermerk 19

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die bauliche Nachverdichtung des zentrumsrelevanten Innenbereiches von Grömitz. Somit wird dem gesetzlichen Ziel entsprochen, sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

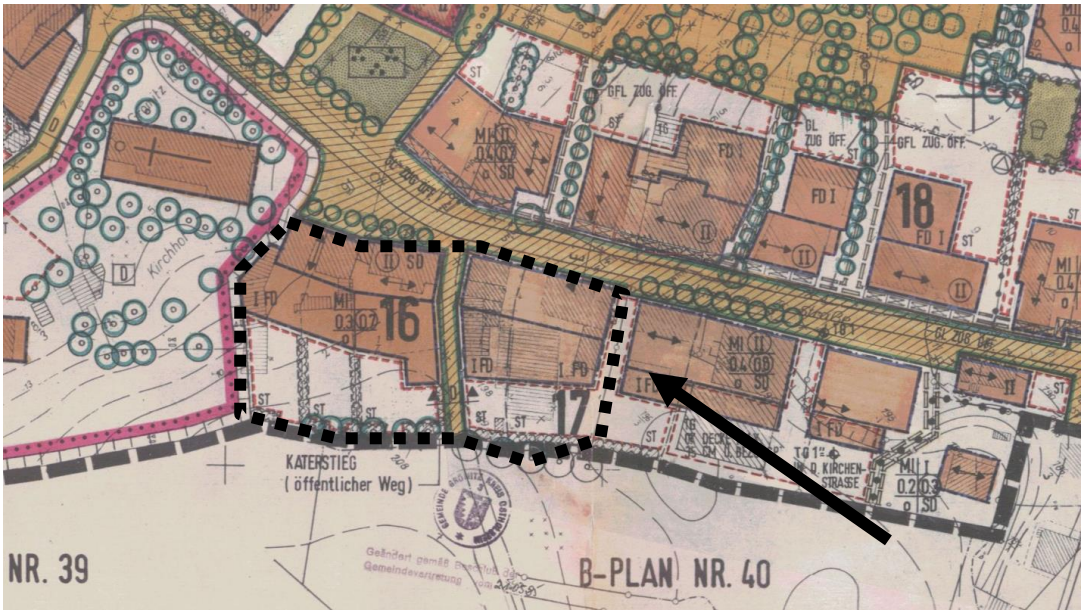
Das Gestaltungskonzept des Ursprungsplanes hat zum Ziel, parallel der Kirchenstraße eine zweigeschossige Bauweise anzuordnen, um hier einen zentralen Kernbereich für Grömitz zu entwickeln.

Im mittleren Bereich sollten eingeschossige Gebäudeteile entstehen können und im südlichen Bereich war die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze geplant.

Zwischenzeitlich hat sich der Bestand anders entwickelt, als es der Bebauungsplan vorsieht. So ist die Grenze zwischen ein- und zweigeschossigen Gebäuden nicht erkennbar, es erfolgten Grundstücksteilungen, so dass die geplanten Stellplatzflä-

chen nun als Gartenflächen dienen und nicht mehr zur Verfügung stehen. Auch wurden ursprüngliche Nebengebäude zu zweigeschossigen Hauptgebäuden umgebaut.

Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 45



Die so entstandene bauliche Struktur zeigt deutlich, dass der zentrumsnahe Innenbereich eine gewisse Anziehung besitzt und Bauherren auch historische Grundstrukturen gebietsverträglich aufwerten. Da die zwischenzeitlich entwickelten und angesiedelten Strukturen Entwicklungen im Sinne eines ortstypischen Mischgebietes sind, besteht das Planungsziel der Gemeinde, diese Strukturen zu stärken und gleichzeitig städtebaulich zu lenken.

Daher wird ein städtebaulich begründeter Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Durch die Planung sind zusätzliche Wohnungen möglich. Somit können Immissionen vom Plangebiet auf die angrenzende Bebauung wirken. Wie dem Punkt 3.2 zu entnehmen ist, führen diese jedoch zu keinen wesentlichen Auswirkungen.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.4 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Das Plangebiet ist bebaut. Im Süden grenzt die Fläche an eine Parkanlage an. Ansonsten ist das Gebiet mit Gebäuden umbaut. 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. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundflächen überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht unterliegen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, ist die Fläche des Plangebietes bebaut und von drei Seiten von Bebauung umgeben. Zur vierten Seite liegt eine Parkanlage, die als innerörtliche Grünzone dient. Die Parkanlage beginnt hinter den ausgebauten Verkehrsflächen, die als Fußwege und für den Bewirtschaftungsverkehr für den Park, die angrenzenden Flurstücke und die angrenzende Kirche dienen. Das Plangebiet ist gestalterische nicht eingebunden in die Parkanlage. 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 Quadratmeter Grundfläche: Bisher ist das Plangebiet mit einer Grundfläche von ca. 1.400 m² bebaut (statt zulässiger 660 m²). Durch die Planung kann eine Grundfläche von ca. 1.930 m² für Hauptanlagen und ca. 780 m² für unselbständige Gebäudeteile bebaut werden. Somit beträgt die zulässige Grundfläche für das Plangebiet ca. 2.710 m². Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

Dieser Änderungsbereich ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 45. Dieser gilt seit dem 19.09.1985 und umfasst den gesamten Zentrumsbereich von Grömitz. Durch die bereits durchgeführten 14 Änderungen ist ersichtlich, dass sich in den vergangenen knapp 28 Jahren bestimmte Bereiche immer wieder anders entwickelt haben. Daher ist ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen den Urspruchsplan mit seinen geltenden 14 Änderungen nicht mehr erkennbar. Daher wird hier von der Einbeziehung dieser Bauleitplanungen abgesehen.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu (siehe zu 2).

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 nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

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.

Im Vorwege ist geprüft worden, ob gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen vorhanden sein könnten. Das Plangebiet wird intensiv baulich genutzt. Markante Grünstrukturen sind hier nicht vorhanden, die durch die Planung beseitigt werden müssten. Somit sind keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Fauna und Flora ersichtlich. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 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 „*Mischbaufläche*“ nach § 1 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Der geplante Bebauungsplan entspricht somit seinen Vorgaben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist nicht erforderlich.

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	14.11.2012
	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	---
	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, Töb und Behörden	§ 4 (1) BauGB	---
x	Auslegungsbeschluss		14.11.2012
x	Beteiligung Töb, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	07.12.2012-15.01.2013
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	14.12.2012-15.01.2013
	Erneuter Auslegungsbeschluss		---
x	Erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden und Öffentlichkeit	§ 4a (3) BauGB	04.02.2013-18.02.2013
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	18.02.2013

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „*gemischte Baufläche*“ nach § 1 Abs. 2 BauNVO dar. Der Landschaftsplan steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 45 (siehe Bild 1).

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Grömitz, zwischen Kirche, Kirchenstraße und Katersteg, beidseitig des Fischerkamps.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist durch eine von Nord nach Süd verlaufende Verkehrsfläche geteilt. Die Fläche östlich davon ist geprägt von einer deutlich erkennbaren offenen Bauweise. Der östliche Bereich davon ist mit einem neu errichteten, kompakten, zweigeschossigen Gebäude bebaut. Im westlichen Bereich dominiert ein eingeschossiges Gebäude, welches mehrfach angebaut worden ist.

Bild 2: Eigene Fotos vom 12.10.2012

Kirchenstraße 18 - Nordseite



Kirchenstraße 16 - Nordseite



Kirchenstraße 18 - Südseite



Kirchenstraße 16 - Südseite



Die Fläche westlich der Verkehrsfläche ist hingegen geprägt von z. T. historischen Gebäuden, die saniert worden sind. Parallel der Kirchenstraße und parallel zum östlichen Kirchengrundstück ist somit eine geschlossene Bauweise vorhanden.

Bild 3: Eigene Fotos vom 12.10.2012

Kirchenstraße 10 - Nordseite



Kirchenstraße 14



Im rückwärtigen Bereich erfolgte hingegen eine Umwandlung von historischen Nebengebäuden in zweigeschossige Wohn- und Gewerbenutzungen und es entstanden auch eingeschossige Einzelhäuser, die dem reinen Wohnen dienen.

Bild 4: Eigene Fotos vom 12.10.2012

Kirchenstraße 10 - Südseite



Kirchenstraße 12a



Insgesamt ist eine vielfältige und gemischte Bauweise im Plangebiet erkennbar.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Auch gibt es hier eine Tiefgarage auf dem Flurstück 197/2. Danach sind in der Umgebung keine moorastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der noch freien Teilbereiche ausgegangen.

2 PLANBEGRÜNDUNG

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 45 werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- Das Mischgebiet wird auf die gesamten Flurstücke ausgedehnt, die der Bebauung vorgehalten sind. Die Trennung von Bauflächen und Stellplatzanlagen hat sich nicht durchgesetzt. Daher wird auf die Beibehaltung dieser Gestaltungsform abgesehen.
- Die Grund- und Geschossflächenzahlen werden dem Bestand angepasst. Zudem werden in den MI-0,4-Flächen Erweiterungen ermöglicht. Ziel ist somit, dass in den Innenbereichen die Verdichtung gefördert wird.
- Die zweigeschossige Bauweise gilt zukünftig innerhalb aller überbaubarer Grundstücksflächen. Auch hiermit wird der bereits begonnen Entwicklung entsprochen. Ein drittes Vollgeschoss als Ausnahme wird nicht mehr zugelassen, da es durch die erhöhte Grundflächenzahl sowie die neu anzuwendende BauNVO ausreichend Gestaltungsspielraum gibt.
- Ziel ist die geschlossene Bebauung parallel der Kirchenstraße. Daher erfolgt die Festsetzung einer Baulinie parallel der Straße. Zudem sind einige historische Gebäude so gebaut, dass sie die heutigen Abstandsflächen nicht einhalten können. Zudem passt sich die vorhandene Baustruktur sehr schön an das östlich angrenzende, denkmalgeschütze und ca. 1,70 m höher gelegene Kirchengrundstück an. Um diese gewachsene Struktur zu sichern, werden die betroffenen Gebäude mit Baulinien abgesichert. Parallel der Verkehrsfläche des Fischerkamps ist keine Bebauung vorhandenen, die bis zum Fischerstieg reicht. Hier soll auch zukünftig ein offener Eingangsbereich Richtung Park und Friedhof erhalten bleiben. Daher werden im rückwärtigen Bereich Baugrenzen festgesetzt und eine offene Bauweise.
- An Dachformen hat sich im Plangebiet keine klare Struktur entwickelt. Daher wird von der Beibehaltung gestalterischer Festsetzungen abgesehen.

Text:

- Gemäß dem Ursprungsplan regelt § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die zulässige **Art der baulichen Nutzung**. Abweichend davon nimmt die 15. Änderungen folgende Einschränkungen vor:
  - Vergnügungsstätten: Vergnügungsstätten jeglicher Art sind nicht ortsüblich und zukünftig hier auch nicht gewollt. Daher bleiben sie im Plangebiet zukünftig ausgeschlossen.
  - Wohnungen: Die Kirchenstraße soll sich auch zukünftig als zentraler Anziehungsmagnet für die Gemeinde entwickeln können. Diesem Ziel wird dieser Bereich nur gerecht, wenn sich in den Erdgeschossen, parallel der Kirchenstraße Läden oder Gaststätten ansiedeln. Um diese Entwicklung zu favorisieren, sind zukünftig innerhalb der in Teil A: Planzeichnung als "*Nutzungsbeschränkung*" gekennzeichneten Flächen Wohngebäude im Erdgeschoss nur als Ausnahme zulässig. Damit behält sich die Gemeinde ein Zustimmungserfordernis vor.

- Nebenanlagen: Bisher sind Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das ist laut Ursprungsplan die gesamte Baufläche. Die Standorte für Stellplätze sind außerhalb der Baugebiete ausgewiesen. Gerade in einem Ortszentrum ist es von städtebaulicher Bedeutung, dass die Hauptbaukörper das Ortsbild prägen. Auch sind wichtige Wegebeziehungen optisch offen zu halten, damit sie nicht zu „*Angsträumen*“ werden und von den Einwohnern und Gästen gemieden werden. Um genau diese Ziele in diesem städtebaulich bedeutsamen Bereich zu erreichen, erfolgt die Festsetzung, dass Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen zukünftig in einem Abstand bis zu 3 m von der zugehörigen Straßenverkehrsfläche gemessen, unzulässig sind. Stellplätze dürfen hingegen bis an die Flurstücksgrenze heran gesetzt werden.

- Gemäß dem Ursprungsplan regelt § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) das zulässige **Maß der baulichen Nutzung**. Abweichend davon nimmt die 15. Änderungen folgende Abänderungen vor:

  - Grundflächenzahl: Die im Text-Teil Punkt 2.2 (1) genannten „*unselbständigen Gebäudeteile“* zählen seit der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 mit zur Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO. § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht auf „Hauptanlagen“ beschränkt, sondern geht von „überdeckenden baulichen Anlagen“ aus. Dazu gehören die Hauptanlagen *(= selbständige Gebäudeteile*) und die unselbständigen Gebäudeteilen, wenn sie der Hauptnutzung dienen, wie eben Terrassen, Balkone etc.. Irrelevant ist dabei die Bebauung in oder außerhalb einer überbaubaren Grundstücksgrenze. Andere Anlagen, die z. B. von städtebaulicher Relevanz sind, wie Stellplätze und deren Zufahrten, zählen nicht dazu und sind dem § 19 Abs. 4 BauNVO zuzuordnen (*vgl. dazu Brügelmann, Baugesetzbuch, Kohlhammer-Kommentare, Band 6, BauNVO § 19, von Ziegler, Rd.-Nr. 31 bis 33*). Somit ist aus § 19 (2) BauNVO nicht zu entnehmen, dass es sich um eine abschließende Regelung handelt. Vielmehr wird ein der Begriff „bauliche Anlagen“ verwendet, der in § 16 Abs. 5 BauNVO i. a. ebenfalls verwendet wird. Da die Umsetzung einer städtebaulichen Ordnung dahingehend geleitet werden soll, dass die Hauptbaukörper in ihrer Grundfläche begrenzt sein sollen bzw. in erkennbaren Baufluchten entstehen, erfolgt das Gliedern der „*baulichen Anlagen*“ – nach ihren Teilen bzw. Teildefinitionen i. S. § 16 Abs. 5 BauNVO – in Anteile

    - für die Hauptbaukörper *(= selbständige Gebäudeteile bzw. Hauptgebäude*), die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen müssen und

    - für die unselbständigen Gebäudeteile, die grundsätzlich in den überbaubaren Grundstücksflächen liegen können (*nicht müssen*), aber eben nicht als Hauptbaukörper entstehen dürfen, wie Terrassen, Loggien, Balkone.

    Das unterschiedliche Festsetzen des Maßes der baulichen Nutzung für „Teile der baulichen Anlagen“ ist nach § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO zulässig. Beide Teile sind somit Bestandteile der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO und nicht als Ausnahmeregelung festgesetzt.

    Somit ermittelt sich die gesamte Grundflächenzahl (GRZ) je Grundstück), bezogen auf das Flurstück 1/5 als Beispiel mit einem Baugrundstück von ca. 580 m², - bezogen auf die textliche Festsetzung 2.1 - wie folgt zu ermitteln:

Gegeben:	
die in der Planzeichnung <u>festgesetzte GRZ</u> für Hauptanlagen	= 0,4
580 m² x 0,4 = 232 m²	
die im Text unter 2.1 gegebene <u>Prozentzahl für unselbständige Gebäudeteile</u> bezogen auf die Hauptanlage	= 40 %
230 m² x 0,4 (= 40 %) = 92 m²	
gegebene Prozentzahl : 100 = Faktor	
40 % : 100 =	= 1,40
Berechnung:	
Ermittlung der Gesamtgrundflächenzahl durch Formel:	
in der Planzeichnung festgesetzte GRZ multipliziert mit der im Text unter 2.1 (2) gegebene Prozentzahl wie folgt:	
GRZ x Faktor	= 0,4 x 1,40
Gesamtgrundflächenzahl	
Gegenprobe: 580 m² x 0,56 = 324 m²	**= 0,56**

Die Festsetzungen sichern in ihrer Gesamtheit, dass die Obergrenzen für MI-Gebiete nach § 17 BauNVO von 0,6 für die 0,4-Gebiete nicht überschritten werden. Die Bebauung in den 0,65- und 0,45-Gebieten ist recht hoch. Der jetzige Bestand überschreitet bereits die Vorgaben des § 17 BauNVO. Das 0,65-Gebiet wurde bereits in der Form bebaut. Eine rein planerische Verkleinerung hätte störende Auswirkungen auf das Gesamtensemble des städtebaulichen Bildes in der Kirchenstraße. Dieses ist planerisch nicht gewollt. Daher erfolgt hier die Absicherung des Bestandes. Im 0,45-Gebiet besteht eine Gastronomie. Die dafür erforderlichen Außenterrassen entstanden, bevor die BauNVO 1990 in Kraft trat. Zu dem Zeitpunkt zählten Terrassen nicht mit zur Grundflächenzahl. Um die vorhandene zentrumsrelevante Struktur zu sichern, erfolgt auch hier eine Absicherung des Bestandes.

- <u>Geschossflächenzahl</u>: In die Geschossflächenzahlen sind die als „*unselbständigen Gebäudeteile*“ genannten baulichen Anlagen nicht mit einzuberechnen. Da jedoch die Hauptanlagen und die unselbständigen Gebäudeteile zusammen die Grundflächenzahl ergeben, ist bei einer Zweigeschossigkeit im Obergeschoss eine höhere Bebauung möglich. Um in dem Gebiet eine klare Baustruktur zu sichern, wird die Geschossflächenzahl nur auf die Grundflächenzahl für die Hauptanlagen bezogen und entsprechend verdoppelt.
- <u>Versiegelungsgrad:</u> Die zentrumsrelevanten Nutzungen mit höheren Geschossflächenzahlen erfordern mehr Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen oder Nebenanlagen. Bisher waren die Flächen für Stellplätze in der Planzeichnung ausgewiesen. Nach der aktuellen BauNVO muss der Versiegelungs-

grad jedoch textlich festgesetzt werden. Daher erfolgt eine standortgerechte Anhebung des Versiegelungsgrades; abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die Berechnung der darauf basierenden zulässigen Versiegelungsfläche bezieht sich auf die ermittelte Gesamtgrundflächenzahl und wird wie folgt, am Beispiel für das Flurstück 1/5 mit einem Baugrundstück von ca. 580 m² – auf Grundlage der textlichen Festsetzung 2.2 -, ermittelt:

Gegeben:	
Gesamtgrundflächenzahl	
= 324 m²	0,56
Berechnung:	
Zulässiger Versiegelungsgrad nach § 19 Abs. 4 BauNVO:	GRZ = 0,9
Baugrundstück multipliziert mit der im Text unter 2.2 gegebenen GRZ wie folgt:	
580 m² x 0,9 = 522 m²	
zulässige Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO:	
= Gesamtversiegelung – Gesamtgrundfläche (in m²)	
522 m² - 324 m² = 198 m²	**198 m²**

- Gemäß dem Ursprungsplan regelt § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) das zulässige **Maß der baulichen Nutzung**. Abweichend davon nimmt die 15. Änderung des Bebauungsplanes folgende Abänderungen vor:
  - **Bauweise**: Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch untergeordnete Gebäudeteile ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optische von den baulichen Hauptanlagen wesentlich geprägt sind, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen – je nach ihrer Funktion – wie folgt überschritten werden dürfen:
    - für Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen ist eine Überschreitung bis zu 1,20 m zulässig und
    - für Terrassen, Loggien, Erker und Balkone ist eine Überschreitung bis zu 3,00 m zulässig.

    Dabei ist die Freihaltung vor hochbaulichen Nebenanlagen im Abstand von 3 m zur angrenzenden Verkehrsfläche zu wahren.
- **Gestaltung**: Bezüglich der Gestaltung werden die Festsetzungen zur Materialwahl der Nebengebäude und Garagen sowie die Materialien zu den Fassaden und Dachpfannen weiterhin übernommen. Neu aufgenommen wird, dass
  - Für Dächer keine reflektierenden oder glänzenden Materialien zu verwenden sind. Diese können die Nachbarschaft durch ein Blenden beeinträchtigen. Auch verändern sie die Wahrnehmbarkeit des gesamten Straßenbildes. Dieses ist städtebaulich nicht gewollt. Daher werden diese Materialien ausgeschlossen. Abweichungen sind allerdings zulässig, wenn sie die Nut-

zung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

- Im Plangebiet befinden sich verputzte Gebäude. Hier sind keine dunklen bzw. kräftigen Farbtöne gewünscht. Daher erfolgt die Festsetzung von hellen Fassadenfarben mit einem Remmissionswert von 70 bis 95 % (fast weiß). Zwecks Fassadengliederung können 30 % der Fassaden mit anderen Materialien versehen werden. Diese Prozentzahl bezieht sich auf die Fassadenfläche ohne Fensterflächen.
- Auf alle weiteren gestalterischen Festsetzungen (wie Dachformen und –neigungen, Sockelversätze, Trennmauern) wird verzichtet, da diese in der Vergangenheit nicht angewendet worden sind und daher kaum noch Bedeutung für das Gebiet haben.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.1 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 45 werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- Der Ursprungsplan setzt die Verkehrsfläche Fischerkamp in einer durchgängigen Breite von 5 m fest. Noch heute orientiert sich die Verkehrsfläche am Verlauf der Flurstücksgrundstücke. Zudem befindet sich im südwestlichen Ende der Straße ein Kurvenbereich, der erforderlich ist, um die rückwärtigen Flurstücke des Plangebietes erschließen zu können. Dieser Bestand wird in seiner Gesamtheit zukünftig gesichert.
- Auf den Flurstücken 3 und 4 wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Feuerwehr festgesetzt, um hier insbesondere die Ver- und Entsorgung der rückwärtigen Grundstücke verbindlich zu sichern.
- Die südlich des Plangebietes gelegene Fläche ist durch den Bebauungsplan Nr. 39 bereits überplant, der seit dem 15.07.1975 gilt. Dieser weist im Anschluss an das Plangebiet eine Verkehrsfläche aus, die in der Form vorhanden und auch als Erschließung ausgebaut ist. Eine Teilaufhebung des Planes ist nicht beabsichtigt. Somit ist die Erschließung – auch ohne weitergehende Festsetzungen - gesichert.

Verkehrliche Auswirkungen des höheren Maßes der baulichen Nutzung:

Quellverkehr: Gemäß dem Ursprungsplan sind eine Grundfläche von ca. 660 m² und eine Geschossfläche von 1.340 m² zulässig. Durch die Planung erhöht sich die Grundfläche auf ca. ca. 1930 m² und die Geschossfläche auf ca. 3.980 m². bei ca. 2.640 m² mehr Nutzfläche erhöht sich der Stellplatzbedarf auf ca. (2.640 m²: 90 m² je WE =) 29 Stellplätze. Der die Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades kann dieser Bedarf auf den Grundstücken in Tiefgaragen (wie Flst. 197/2) oder auf Stellplätzen untergebracht werden.

Durch den Bau von ca. 29 neuen Wohnungen kann folgender Quellverkehr pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) erwarten werden:

MGS (Pkw/h) = 0,35 x 29
MGS (Pkw/h) = 10,2 Pkw/h

Diese 10,2 Pkw mehr können sich über den Fischerkamp und die Kirchenstraße (Linksabbiegung) verteilen. Die Straßen und Kreuzungen sind so ausgebaut, dass sie den zusätzlich prognostizierten Zielverkehr aufnehmen können.

Stellplätze: Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

Parkplätze: Im MI-Gebiet können max. 29 zusätzlich Wohn- und Gewerbeeinheiten entstehen. Für diese sind gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 5 bis (: 3 =) 10 Parkplätze nachzuweisen. Auf Grund der städtischen Lage erscheinen 5 Parkplätze als ausreichend. Nördlich des Plangebietes stehen ausreichend öffentliche Parkplätze auf einem Großparkplatz zur Verfügung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.2 Grünplanung

2.2.1 Begründung der grünordnerischen Darstellungen

Planzeichnung:

- Die im Ursprungsplan festgesetzten punktuellen Einzelstandorte für Bäume und Hecken wurden nicht in der Form angelegt. Gerade in solchen eng bebauten Gebieten sind grünordnerische Festsetzungen kaum umsetzbar bzw. kontrollierbar. Zudem grenzt südlich an das Plangebiet ein Park mit vielfältigen markanten Grünstrukturen. Die Erweiterung dieser Grünstrukturen in die Baugebiete ist städtebaulich nicht zwingend erkennbar. Daher wird auf grünordnerische Festsetzungen verzichtet.

Text:

- Der Ursprungsplan verweist auf den anzuwendenden Grünordnungsplan. Solche Festsetzungen entbehren der erforderlichen Rechtsgrundlage.
- Weiterhin beinhaltet der Text-Teil des Bebauungsplanes Nr. 45 Festsetzungen zur Begrünung von Müllboxen und Stellplatzanlagen. Diese Festsetzungen sind ebenfalls kaum umsetzbar. Daher wird hierauf verzichtet.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.2.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 *„Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung werden Neueingriffe vorbereitet, die nach § 30 BauGB so nicht zulässig sind. Somit führt diese Planänderung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht die Erweiterung bestehender Bauflächen wie folgt:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung – Bestand (Gebäude+Terrassen) =	Neueingriff
1.	Flst. 4	456 -320 =	136
2.	Flst. 2/2	180 – 180 =	0
3.	Flst. 2/1	272 – 142 =	130
4.	Flst. 1/6	312 -285 =	27
5.	Flst. 1/5	322 – 0 =	332
6.	Flst. 198	450 – 450 =	0
7.	Flst. 83/13	660 – 546 =	114
8.	Stellplätze	1.510 - 2.000 =	- 490
			249

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Die Planung erfolgt in einem bereits eng bebauten Gebiet. Direkte Erweiterungen sind nur in Richtung Süden möglich, und zwar in Richtung der Garten- bzw. Hofflächen auf den Baugrundstücken selbst. Somit bereitet die Planung keine Eingriffe auf grünordnerisch bedeutsamen Flächen vor.

Im Vorwege wurde augenscheinlich geprüft, ob Fledermäuse im Plangebiet leben könnten. Möglich wären die Nutzung des Dachbodens oder die von Spaltenquartieren. Nachvollziehbare Hinweise auf Brut- oder Winterquartiere für Fledermäuse oder andere geschützte Tiere und Vögel der besonders geschützten Arten ergaben sich nicht.

Boden: Infolge der Planung kann es auf ca. 250 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls ne-

gativ beeinflusst. Durch die vorhandene Vorbelastung dieses Gebietes sind solche Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 250 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Gartenfläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten im Ort. Hier geht es im Wesentlichen um eine Verdichtung des Bestandes. Eine Veränderung des Landschaftsbildes erfolgt hier nicht.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von Garten- und Hofflächen, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen im Bearbeitungsraum bestehen keine Möglichkeiten.

Im Änderungsbereich können ca. 250 m² erstmalig bebaut werden. Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

250 m² x 0,5 = 125 m²

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar.

Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar.

Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein zwingender Ausgleichsbedarf.

2.3 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient u. a. als Wohnstandort für Familien mit Kindern. Die Grundstücke sind groß genug, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

Das Baugebiet ist fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden. Auch grenzt das Plangebiet im Süden an einem Park, in dem es diverse Spielangebote für Kinder gibt.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Die Art des Baugebietes wird nicht geändert. Somit sind keine zusätzlichen Nutzungen möglich, die zu einer Gefährdung oder Beeinträchtigung der angrenzenden Anwohner führen könnte.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet liegt ca. 160 m entfernt von der Theordor-Klinkforth-Straße mit zentraler gemeindlicher Bedeutung. Der Kreisel am Markt befindet sich auch erst in 200 m Entfernung. Auf Grund dieser Entfernungen zu den Straßen sind keine Immissionswerte zu erwarten, die die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Mischgebiete von tags 60 dB (A) und nachts 50 dB (A) überschreiten.

4 VER- UND ENTSORGUNG

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

Aus dem heutigen Kenntnisstand liegen folgende darüber hinausgehenden Informationen vor:

Trink- und Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung im Bereich des „Fischerkamp“ endet am öffentlichen WC-Gebäude mit Ableitung Richtung „Kirchenstraße“. Die Wasserversorgungsleitung ist durch den gesamten „Fischerkamp" bis zur „Wicheldorfstraße" geführt. Weitergehende Leitungen der Ver- und Entsorgung sind weder im „Katenstieg" noch im Bereich des Kurparks vorhanden.

Bei den jetzt vorhandenen bebauten Grundstücken Nr. 10, 12 und 12a in der Kirchenstraße wurde in der Vergangenheit, bedingt durch einen Eigentümer, sowohl die Wasserversorgung als auch die Abwasserentsorgung (SW + RW) gemeinsam zur Kirchenstraße vorgenommen.

Zumindest im Zuge der Abwasserentsorgung müsste dann auch ein eventuell entstehendes Gebäude in Richtung „Kirchenstraße" über dieses private System mit entsprechender Absicherung entwässern. Hinsichtlich der Wasserversorgung wäre auch eine Verlängerung der Versorgungsleitung im „Fischerkamp" Richtung Neubau denkbar und auch technisch durchführbar. Ein Schmutzwasseranschluss des eventuellen Neubaus Richtung „*WC-Gebäude*" ist von der Topographie her nicht möglich.

Um die bestehende und erforderliche Ver- und Entsorgungssituation – auch bei Grundstücksteilungen - weiter zu sichern, erfolgt die Festsetzung eines Leitungsrechtes z. G. der Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Feuerwehr und den Flurstücke 4 und 12/1.

Unproblematisch dagegen wäre eine rückwärtige Bebauung von "*Kirchenstraße 14*" auf dem Flurstück 5/1, sofern keine sanitären Räume eines eventuellen Kellers vorgesehen sind, ansonsten wären die Abwässer über eine Hebeanlage zu entsorgen.

Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Grömitz" gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern und bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1,2 von 96 m³/h innerhalb von 2 h.

Nach vorliegendem Kenntnisstand kann im Zentrum von Grömitz ausreichend Löschwasser (*weit über 96 m³*) aus den vorhandenen Leitungen im Bedarfsfalle entnommen werden. Eine Messung soll jedoch erfolgen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

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. Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Denkmalschutz

In der unmittelbaren Umgebung des westlichen Bereiches der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, befinden sich die in das Denkmalbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragene Kirche St. Nikolai. Der formale Denkmalschutz umfasst ebenfalls den Kirchhof, die Böschungsmauern und den Treppenaufgang (§ 5 DSchG).

Für bauliche Maßnahmen in der Umgebung dieser eingetragenen Kulturdenkmale, die eine Gefahr für deren Denkmalwert bedeuten können, ist gegebenenfalls eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich (§ 7 (1) 3 DSchG). Dieses könnte auch auf die unter Punkt 5. „Baugestalterische Festsetzungen“ des Textteils zur Planzeichnung zulässigen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zutreffen. Sind folglich Solaranlagen auf den Dächern im Plangebiet geplant, dann sind entsprechende Genehmigungsanträge bei der zuständigen Behörde in der Projektplanung zu stellen.

5.4 Archäologie

Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde öder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gern. § 14 DSchG (in der Neufassung vorn 12. Januar 2012) 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 nach § 24 BauGB erfolgt für die Verkehrsflächen.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB sind nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Mischgebiet	4.620 m²
Verkehrsfläche	260 m²
Gesamt	**4.880 m² (0,5 ha)**

7.2 Bauliche Nutzung

Wie dem Punkt 2.4.2 zu entnehmen ist, sind im Plangebiet theoretisch 29 neue Wohnungen möglich.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 15. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 18. Februar 2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 23. Mai 2013 (Mark Burmeister)
Bürgermeister

Die 15. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45 trat am 05. Juni 2013 in Kraft.