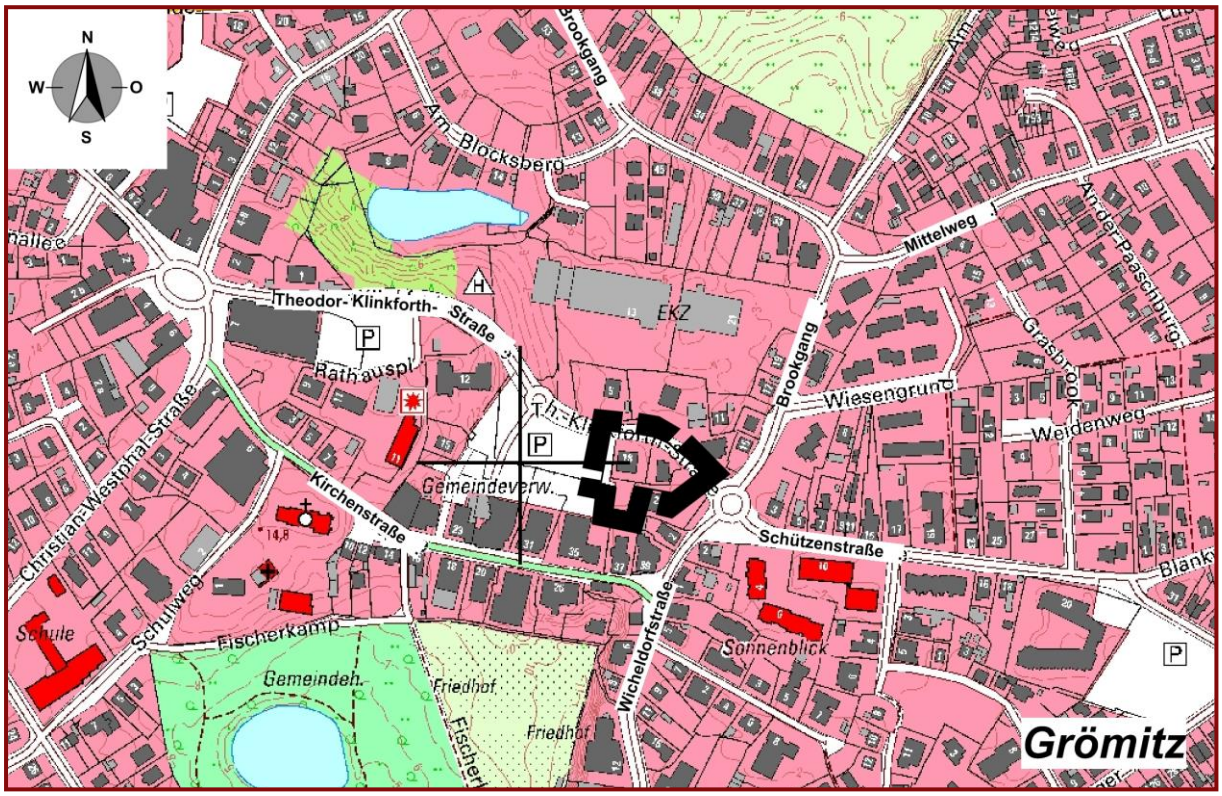


Stand: 15. Dezember 2016

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUR 17. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet südlich der Theodor-Klinkforth-Straße und östlich der öffentlichen Parkplatzflächen „Theodor-Klinkforth-Straße 18 - 20“ in Grömitz

Auftragnehmer:
PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1 Entwurfsbegründung 4
1.1 Planungsabsicht 4
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 10
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 11
2 Begründung der Planung 12
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 12
2.2 Erschließung 14
2.3 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen 14
3 Emissionen und Immissionen 17
4 Ver- und Entsorgung 17
5 Hinweise 17
5.1 Bodenschutz 17
5.2 Altlasten 18
5.3 Archäologie 18
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 18
7 Städtebauliche Daten 19
7.1 Flächenbilanz 19
7.2 Bauliche Nutzung 19
8 Kosten für die Gemeinde 19
9 Verfahrensvermerk 19

Bearbeiterin:
Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das städtebauliche Planungsziel der Gemeinde besteht in der planerischen Absicherung des baulichen Bestandes im Plangebiet. Zudem soll eine Nachverdichtung im Innenbereich erfolgen. Vorrangiges Ziel ist dabei die Schaffung der planerischen Voraussetzungen dafür, dass sich der bestehende „*Betrieb für gesundheitliche Zwecke*“ im westlichen Teil des Plangebietes modern und zeitgemäß weiterentwickeln kann.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der Betreiber des bestehenden „*Betriebes für gesundheitliche Zwecke*“ im westlichen Teil des Plangebietes beabsichtigt, das bestehende Gebäude in der Theodor-Klinkforth-Straße 18 zu erweitern und auszubauen, um das Leistungsangebot der stetig ansteigenden Nachfrage anpassen zu können und betriebliche Wohnfläche für Personal und Betriebsinhaber zu schaffen. Da das Grundstück keine Reserven für eine Erweiterung bietet, soll die anzurechnende Grundstücksgröße durch Zuerwerb von gemeindlichen Flächen erweitert werden und durch Anpassung des Bebauungsplanes die für den Betrieb notwendige bauliche Erweiterung ermöglicht werden, so dass hier ein moderner und zeitgemäßer Gesundheitsstandort weiter entwickelt werden kann.

Bild 1: Bestand (eigene Bilder vom 09.10.2015)

Sicht von Theodor-Klinkforth-Straße

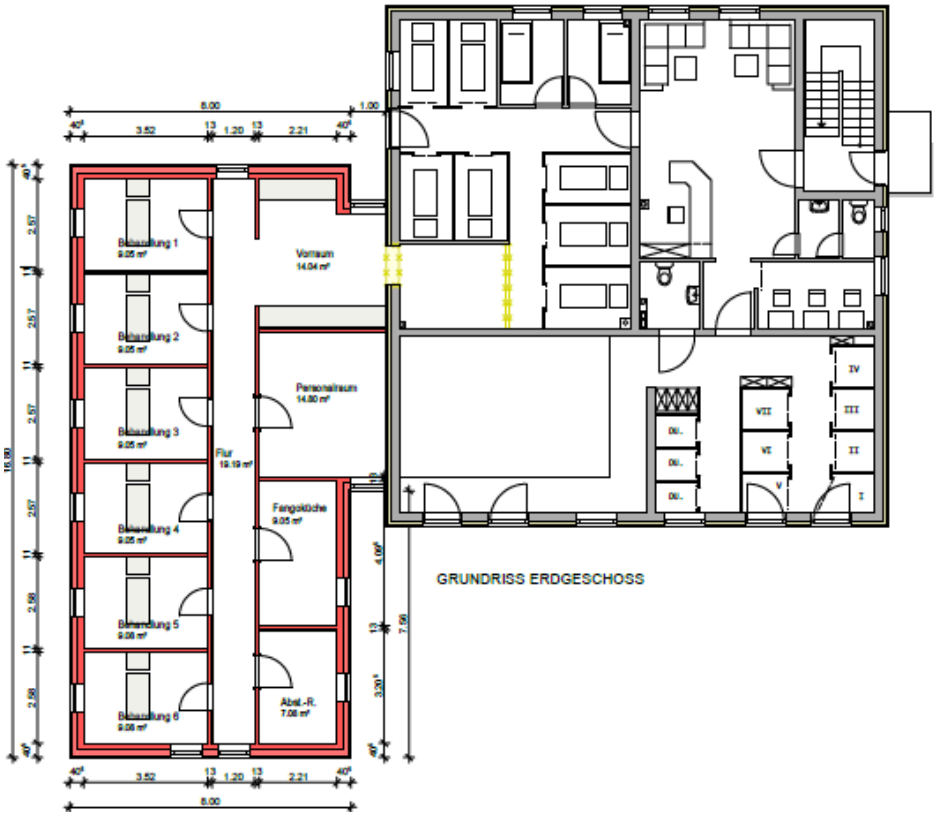


Sicht von Parkplatz



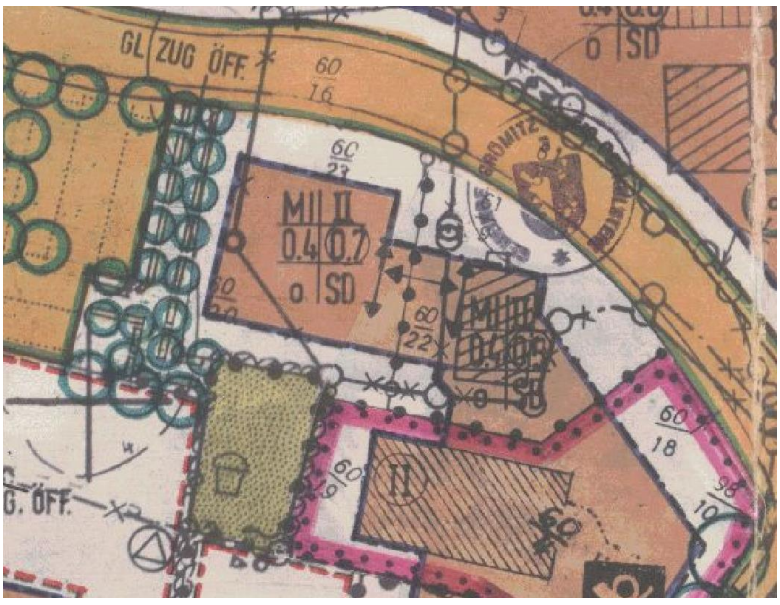
Beantragt ist die rot markierte Erweiterung in einer Größe von ca. 150 m²:

Bild 2: Erster Entwurf von der Architektin Katja Schönberg aus Neustadt in Holstein (vom 03.02.2016)



Der Bebauungsplan sichert mit seiner überbaubaren Grundstücksgrenze nur das Bestandsgebäude ab. Erweiterungen nach Westen sind unzulässig.

Bild 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 45



Zudem setzt er im Süden einen öffentlichen Spielplatz fest, so dass auch hier keine Bebauung zulässig ist.

Um das städtebauliche Erfordernis für eine Bauflächenerweiterung zu prüfen, wurde ein Nutzungskonzept eingefordert. Nach diesem liegt das Ziel der Planung darin, die Praxis so zu erweitern, dass folgende Bereiche ausgebaut und gestärkt werden:

1. Krankengymnastik,
2. Fitnissangebot mit Kursangeboten,
3. Rehasport nach § 44 SGB,
4. Kurangebote.

Die ersten drei Angebote (Nr. 1 bis 3) dienen dem örtlichen Bedarf. Gerade auf Grund der Tatsache, dass neben den Bewohnern von Grömitz auch viele ältere Feriengäste länger im Ort wohnen, sind die g. Angebote in Grömitz unverzichtbar.

Kuren (Nr. 4) werden genehmigt, wenn in dem Kurort entsprechende Behandlungsangebote bestehen, die der Patient benötigt. Dessen Unterbringung darf in dem Fall in Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetrieben eigner Wahl erfolgen. Dafür müssen die erforderlichen Angebote im Sinne des „*Heilmittelkataloges*“ nachgewiesen werden. Der Ausbau dieser Kurangebote dient gleichzeitig der Stärkung des Fremdenverkehrs und auch der Verlängerung der Saison in Grömitz.

Um dieses Gesamtziel umzusetzen, ist zukünftig die dauerhafte und ebenerdige Nutzung des bestehenden Altbestandes (210 m²) und eines Neubaus (bis max. 200 m²) geplant. Darüber hinaus sollen die bestehenden 200 m² Nutzflächen im Obergeschoss des Altbestandes weiter genutzt werden. Für diese ca. 600 m² Nutzfläche sind (1 Stellplatz auf 30 bis 40 m² Nutzfläche) 15 Stellplätze erforderlich, die vor Ort angeboten werden sollen.

Der Neubau soll in drei Bereiche gegliedert werden mit folgendem zusätzlichen Angebot:

- ein Kursraum mit Umkleideräumen,
- 3 eigenständige Behandlungskabinen
- 3 weitere eigenständige Behandlungskabinen mit Personalräumen.

Darüber hinaus sind maximal zwei Wohnungen ausschließlich im Obergeschoss geplant, die der Nutzung ist für den Eigenbedarf dienen sollen, aber auch, um Mitarbeiter kostengünstig unterbringen zu können.

Die Bauflächenerweiterung betrifft lediglich Grünflächen von geringen ökologischen und ortsgestalterischen Wertigkeiten. Zudem besteht an dieser Stelle kein erkennbarer Bedarf an einen Spielplatz.

Das beantragte Nutzungskonzept für die westlich gelegene Fläche steht daher im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, den Ort Grömitz auch lang-

fristig als zeitgemäßen Tourismusstandort zu stärken. Dieses ist nur möglich, wenn der Bebauungsplan wie folgt geändert wird:

- Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO, welches Wohnen im Erdgeschoss einschränkt,
- Festsetzung der zulässigen zwei Wohnungen für das Gebäude,
- Beibehaltung der zweigeschossigen Bauweise,
- Verzicht auf die Firstrichtung, da diese an dem Standort noch kaum städtebaulich begründbar ist,
- Ausschluss von Carports und Garagen zwischen Gebäude und angrenzenden Theodor-Klinkforth-Straße,
- Verzicht auf die bisher festgesetzten Bäume.
- Anpassung der Baumasse und
- Anpassung der Ausnahmen und Befreiungen, die im Rahmen der Projektplanung erteilt wurden.

Um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen, wird ein Planungserfordernis dahingehend gesehen, dass der aktuelle Bestand sowie das bestehende und baurechtlich genehmigte Maß der baulichen Nutzung abschließend geregelt werden.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt mitten in Grömitz. Es ist be- und umbaut bzw. verfügt durch den Bebauungsplan Nr. 45 über Baurechte. Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese in ihrem zwischenzeitlich entstandenen Bestand verbindlich gesichert werden soll.

Durch die Änderungen werden nur bauliche Entwicklungen in Form von Bestandserweiterungen vorbereitet.

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 Erwägung ziehen lässt:

- wird baulich genutzt,
- die Umgebung ist geprägt von baulicher bzw. mischgebietstypischer Nutzung,
- im Plangebiet befindet sich bereits die Nutzung, die durch bauliche Veränderungen am bestehenden Gebäude erweitert werden soll,
- ist direkt erschlossen und
- liegt in einem Ort.

Auf Grund der Situation in dieser Lage ist es offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Kompensierung der bestehenden Mischgebietsnutzung ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	10.02.2016
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	---
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	---
x	Auslegungsbeschluss		02.06.2016
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	20.07.2016 – 26.08.2016
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	25.07.2016 – 26.08.2016
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		12.10.2016
x	Eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Anlieger und TöB´s	§ 4a BauGB	30.09.2016 – 11.10.2016
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	15.12.2016

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Durch die Planung ist die Erweiterung eines bestehenden Betriebes 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.

Südlich und westlich des Plangebietes stehen einige Bäume, die der Parkplatzeingrünung dienen. Diese werden zukünftig beseitigt. Es ist aber nicht bekannt und auch nicht ersichtlich, dass in diesen Bäumen geschützte Tierarten leben.

Bild 4: Bestand (eigene Bilder vom 09.10.2015)

Sicht von der Grünfläche im Süden



Grundsätzlich empfiehlt sich jedoch die Beseitigung der Bäume außerhalb der Schutzzeiten nach dem Landesnaturschutzgesetz.

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

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Das Plangebiet ist bebaut. Im Westen grenzt die Fläche an einen öffentlichen Parkplatz. 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 ein öffentlicher Parkplatz. Eine freie Entwicklung in die unbebaute Landschaft erfolgt somit nicht. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Das MI-Gebiet im Plangebiet umfasst ca. 1.770 m² und darf somit mit ca. 710 m² Grundfläche bebaut werden.

Durch die Planung vergrößert sich das MI-Gebiet auf ca. 2.040 m². Damit erhöht sich die überbaubare Grundfläche um ca. 310 m² von ca. 1.020 m² bebaut. Somit beträgt die zulässige Grundfläche für das Plangebiet ca. 1.020 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 15 Änderungen ist ersichtlich, dass sich in den vergangenen knapp 30 Jahren bestimmte Bereiche immer wieder anders entwickelt haben. Daher ist ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen den Ursprungsplan 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.

1.2 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 3).

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 südlich der Theodor-Klinkforth-Straße und östlich der öffentlichen Parkplatzflächen „Theodor-Klinkforth-Straße 18 - 20“ in Grömitz.

Dier Erschließung erfolgt direkt von der Theodor-Klinkforth-Straße.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Nördlich und östlich des Plangebietes stehen ein- bis zweigeschossige Gebäude in kleinteiliger und auch massiver Bauweise. Westlich und südlich des Gebietes schließt sich das Ortszentrum an mit wesentlich höheren und kompakteren Bauweisen.

Im westlichen Teil des Plangebietes steht ein zweigeschossiges Gebäude und im östlichen Teil ein eingeschossiges Wohngebäude (siehe Bild 1).

Der Bereich westlich und südlich des Plangebietes ist von einer Grünfläche umsäumt auf denen straßenbegleitende Bäume stehen (siehe Bild 4). Wie dem Bild 4 ebenfalls zu entnehmen ist, entstand auf der Grünfläche bisher kein Spielplatz.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Zudem sind in der Umgebung keine moorastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

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

Planzeichnung:

- Das Mischgebiet wird auf die gesamten Flurstücke ausgedehnt, da kein Erfordernis für die Beibehaltung eines Spielplatzes an einem Parkplatz nicht mehr gesehen wird.
- Die Grund- und Geschossflächenzahlen werden die heutige Rechtslage angepasst und an die Planungsabsicht. So werden jetzt die Flächen für Terrassen etc. mit Bestandteil der Grundflächenzahl. Zudem werden die Geschossflächenzahlen vereinheitlicht, da in der Umgebung eine durchgängige zweigeschossige Bauweise dominiert. 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.
- Die Baugrenzen werden so angepasst, dass ein Abstand von mindestens 7 m zur Theodor-Klinkforth-Straße gewahrt bleibt sowie bauliche Erweiterungen nach Südwesten möglich werden.
- An Dachformen oder Firstrichtungen hat sich im Plangebiet keine klare Struktur entwickelt. Daher wird von der Beibehaltung gestalterischer Festsetzungen abgesehen.

Text:

- Gemäß dem Ursprungsplan nimmt die 17. Änderungen folgende Änderungen auf:
  - Vergnügungsstätten: Vergnügungsstätten jeglicher Art sind nicht ortsüblich und zukünftig hier auch nicht gewollt. Daher bleiben sie im Plangebiet zukünftig ausgeschlossen.
  - Nutzungsbeschränkung: Das Ziel der Planung besteht darin, dem im westlichen Bereich gelegenen Betrieb der Gesundheitsversorgung eine Entwicklungsmöglichkeit einzuräumen. Dieses Ziel kann nur umgesetzt werden, wenn das Erdgeschoss auch für eine gewerbliche Nutzung gesichert bleibt. Um diese Entwicklung zu favorisieren, bleibt zukünftig innerhalb der in Teil A: Planzeichnung als "*Nutzungsbeschränkung*" gekennzeichneten Fläche eine Wohnnutzungen im Erdgeschoss nur als Ausnahme zulässig. Damit behält sich die Gemeinde ein Zustimmungserfordernis vor.
  - Wohnungen: Um eine übermäßige Ansiedlung von Wohnungen im Mischgebiet auszuschließen, erfolgt die Festsetzung, dass die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude als Einzelhaus auf „zwei“ beschränkt

werden. Die Festsetzung gilt allerdings nicht für den bereits nutzungsmäßig eingeschränkten Bereich, der im Teil A: Planzeichnung als "Nutzungsbeschränkung (NB)" gekennzeichneten ist. Geplant ist ein Anbau, der so ein recht großes Haus zulässt. Würden in dem Bereich dann nur zwei Wohnungen zulässig sein, müssten diese jeweils 315 m² groß sein. Solche Wohnungsgrößen sind in Grömitz untypisch. Daher wäre diese Festsetzung unverhältnismäßig. Daher gilt sie nicht für den genannten Bereich.

- Nebenanlagen: Bisher sind Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das ist laut Ursprungsplan die gesamte Baufläche. Gerade in einem Ortszentrum ist es von städtebaulicher Bedeutung, dass die Hauptbaukörper das Ortsbild prägen. Auch sind wichtige Wegebeziehungen optisch offen zu halten. Um genau diese Ziele in diesem städtebaulich bedeutsamen Bereich zu erreichen, erfolgt die Festsetzung, dass Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen zukünftig zwischen der überbaubaren Grundstücksgrenze und der zugehörigen Straßenverkehrsfläche, unzulässig sind. Stellplätze dürfen hingegen bis an die Flurstücksgrenzen heran gesetzt werden.
- Grund- und Geschossflächenzahl: Nach der Systematik der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zählen Terrassen, die gewerblich genutzt werden, zur Grundflächenzahl, werden diese mit einem Segel überspannt, zählt dieses in die Geschossflächenzahl. Alle baulichen Nutzungen müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. → Das Ziel der Gemeinde besteht darin, den südlichen Bereich des Plangebietes (bisheriger Spielplatz) von einer Bebauung frei zu halten. Daher sollen hier keine überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen werden. Gleichzeitig ist eine gewerbliche Terrasse durchaus denkbar, auf der Sport im Freien angeboten werden kann. Um genau diese Nutzung zu ermöglichen, erfolgen die dafür erforderlichen Festsetzungen. Sie werden erweitert auf Schank- und Speisewirtschaften, weil auch diese Nutzungsform als vertretbar gesehen wird. Handelt es sich jedoch um eine reine private Nutzung, wird die Größer der Terrasse auf 30 m² begrenzt.
- Versiegelungsgrad: Die zentrumsrelevanten Nutzungen mit höheren Geschossflächenzahlen erfordern mehr Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen oder Nebenanlagen. Nach der aktuellen BauNVO muss der Versiegelungsgrad jedoch textlich festgesetzt werden. Daher erfolgt eine standortgerechte Anhebung des Versiegelungsgrades auf insgesamt 80 % der Gesamtgrundflächenzahl; abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO.
- 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.

- 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 mit einer Dachneigung von mehr als 20 Grad 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 Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen. Wenig optische Auswirkungen haben hingegen Flachdächer. Für diese wird daher kein Erfordernis für die Vorgabe von Dachmaterialien gesehen.
  - 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 50 % 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.

2.2 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 45 erfolgen keine Änderungen bezüglich der Erschließung.

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

2.3 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

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. 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.

2.3.1 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 *„Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung 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:

Durch die Planung vergrößert sich das MI-Gebiet auf ca. 2.040 m². Damit erhöht sich die überbaubare Grundfläche um ca. 310 m² von ca. 1.020 m² bebaut.

Zudem lässt der Bebauungsplan zukünftig eine Versiegelung von 80% der Fläche zu. Somit können ca. 1.630 m² versiegelt werden. Dem gegenüber steht, dass vorher das Mischgebiet ca. 1.770 m² umfasste und nach der anzuwendenden BauNVO 1977 bereits zu 100 % hätte versiegelt werden können.

Auf der Fläche stehen straßenbegleitende Bäume. Sie haben keine erkennbare Bedeutung für die Tierwelt. Zudem sind sie noch nicht so groß, dass sie als „ortsbildprägend“ eine städtebauliche Bedeutung haben.

Durch die Planung kommt es somit zu keinem erkennbaren 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. Somit bereitet die Planung keine Eingriffe auf grünordnerisch bedeutsamen Flächen vor.

Im Vorwege wurde augenscheinlich geprüft, ob Fledermäuse im Plangebiet leben könnten. Nachvollziehbare Hinweise auf Brut- oder Winterquartiere für Fledermäuse

oder andere geschützte Tiere und Vögel der besonders geschützten Arten ergaben sich nicht.

Boden/Wasser: Infolge der Planung kommt es zu keinen – bisher nicht zulässigen - Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Durch die vorhandene Vorbelastung dieses Gebietes sind Auswirkungen daher nicht zu erwarten.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, wenn es durch die Bebauung und Versiegelung zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommt. 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 Planung bereitet keine Versiegelung vor, die über das heute bereits zulässige Maß hinausgeht. Ein Ausgleichsbedarf entsteht somit nicht.

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

2.4 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.

Bisher war ein Spielplatz im rückwertigen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Dieser wäre nur über den westlich angrenzenden Großparkplatz zu erreichen. Auf Grund der Lage mit „Hinterhofcharakter“ wurde nie ein Bedarf an Spielplätzen an der Stelle erkennbar. Stattdessen ha die Gemeinde im ca. 200 m entfernt liegenden Kurpark Spielangebot für die unterschiedlichen Altersklassen der Kinder und Jugendlichen, aber auch für ältere Bürger, geschaffen. Da dieser zentral liegt und gut erreichbar, werden diese Angebote sehr gut angenommen.

Weiterhin wurde kürzlich mit dem modernisierten Ausbau der Kirchenstraße begonnen. Auch hier werden neue Frei- und Bewegungsräume für alle Altersklassen geschaffen.

Aufgrund der in der Umgebung geschaffenen Angebote in einer wesentlichen verkehrssicheren Lage, besteht kein Erfordernis mehr für die weitere Absicherung eines Spielplatzes direkt an einem Großparkplatz.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 45 werden keine Punkte geändert.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits voll bebaut und erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 45 verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. entsorgen.

5 HINWEISE

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 für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologie

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. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

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 nicht.
- 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 ist nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
MI-Gebiet	2.040 m²
Verkehrsfläche	390 m²
Gesamt	**2.430 m² (2,3 ha)**

7.2 Bauliche Nutzung

Geplant sind keine neuen Wohngebäude bzw. Wohnungen.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 17. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 15.12.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 31.01.2017

(gez. Mark Burmeister)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 45, 17. Änderung, tritt am 10.05.2017 in Kraft.