21.02.2023

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 45,

18. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE GRÖMITZ

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN
DER THEODOR-KLINKFORTH-STRASSE IM SÜDEN
UND DEM BROOKGANG IM NORDEN UND OSTEN

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- 2. ERNEUTE ÖFFENTLICHEAUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 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**
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU, TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
INFO@PLOH.DE WWW.PLOH.DE

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

1	**Vorbemerkungen**	**3**
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	**Bestandsaufnahme**	**5**
3	**Begründung der Planinhalte**	**5**
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Einzelhandelsstruktur	5
3.4	Auswirkungen der Planung	6
3.5	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.6	Verkehr	9
3.7	Grünplanung	9
4	**Immissionen / Emissionen**	**10**
5	**Ver- und Entsorgung**	**11**
5.1	Stromversorgung	12
5.2	Gasversorgung	12
5.3	Wasserver-/ und –entsorgung	12
5.4	Müllentsorgung	12
5.5	Löschwasserversorgung	12
6	**Hinweise**	**13**
6.1	Bodenschutz	13
7	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**14**
8	**Kosten**	**14**
9	**Billigung der Begründung**	**14**

Anlage:

Lärmtechnische Untersuchung - Gewerbelärm nach TA Lärm, 18. Änderung B-Plan Nr. 45, Gemeinde Grömitz, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Bearbeitungsstand: 29. August 2022

B E G R Ü N D U N G

Zur **18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Grömitz** für ein Gebiet zwischen der Theodor-Klinkforth-Straße im Süden und dem Brookgang im Norden und Osten.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Innerhalb des Plangebietes bestehen zwei Einzelhandelsbetriebe, welche die zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Gemeinde Grömitz und der Funktion als Tourismusstandort wahrnehmen. Einer der bestehenden Betriebe möchte eine großzügigere und kundenfreundlichere Einkaufsatmosphäre schaffen und den Markt geringfügig erweitern. Im Rahmen einer Vorabstimmung mit der Landesplanung wurden dazu bestimmte Voraussetzungen formuliert unter denen eine Erweiterung der Verkaufsflächen im Plangebiet vertretbar wäre:

- vor dem Hintergrund, dass keine Neuansiedlung, sondern Bestandspflege vorgesehen ist und mit der Erweiterung in erster Linie die Bewegungsflächen und die Warenpräsentation für die Kundschaft verbessert werden und keine nachhaltige Vergrößerung des Warensortiments erfolgen sollen,
- aufgrund der integrierten Lage in der Ortsmitte,
- in Anerkennung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Gemeinde Grömitz und der Funktion als Tourismusstandort, und
- auf der Basis des Nachweises, dass die Erweiterungen keine negativen Auswirkungen auf die übrige Einzelhandelsstruktur haben.

Derzeit gelten für das Plangebiet verschiedene Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 45, wobei für zwei eigenständige Einzelhandelsbetriebe eine Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m² festgesetzt wurde. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist es mangels Rechtsgrundlage unzulässig, zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet in einem Bebauungsplan baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsoberflächen festzusetzen. Im Zuge dessen soll der Bebauungsplans Nr. 45 der Gemeinde Grömitz an die aktuelle Rechtsprechung und die neue Sachlage angepasst werden. Hinzu kommen die Modernisierungsabsichten, die mit einer Anhebung der Verkaufsflächenobergrenze einhergehen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu ermöglichen, bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes. Ziel ist es einen modernen Einzelhandelsmarkt mit den dazugehörigen Qualitätsstandards unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung zu errichten. Dazu wird neben der Anpassung der Baugrenzen auch die Erhöhung der Verkaufsfläche und Grundfläche benötigt. Die Planung entspricht den Zielen des „städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Einzelhandel der Gemeinde Grömitz“ aus dem Jahr 2012.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 5.000 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeinde Grömitz hat am 02.06.2016 die Aufstellung der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2021 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Gemeindegebiet südlich der B 501 als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dar.

Gleichzeitig stuft der LEP die die Ortschaft Grömitz als *ländlichen Zentralort* ein. Danach stellen Ländliche Zentralorte für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs, d.h. den Bedarf an Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen täglichen Bedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Grömitz liegt darüber hinaus in einem *Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung*, in dem vorrangig Maßnahmen zur Qualitäts-steigerung und zur Saisonverlängerung vorgesehen sind.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt Grömitz ebenfalls als Ländlicher Zentralort. Für den Nahbereich Grömitz wird u.a. ausgeführt, dass die Fremdenverkehrs- und Versorgungsfunktion zu erhalten und zu entwickeln ist.

Die 3. und die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grömitz von 2004 und 2007 stellen das Plangebiet jeweils als Sonstiges Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ (Nahversorgungszentrum) nach § 11 BauNVO dar. Die Planung entspricht somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Für das Plangebiet bestehen die 7. und die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, welche bereits Sonstige Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe festsetzen.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Grömitz und wird durch die beiden bestehenden Einzelhandelsbetriebe dominiert. Der zu beplanende Bereich wird durch die vorhandene Wohnbebauung entlang der Theodor-Klinkforth-Straße im Süden und der Wohnbebauung im Brookgang im Norden begrenzt. Das Grundstück wird über zwei bestehende Zufahrten im Osten und Süden erschlossen. Die Einzelhandelsbetriebe stehen in Ost-West-richtung auf der nördlichen Hälfte des Baugrundstücks. Südlich und östlich davor sind die Stellplätze angeordnet. Die westliche Begrenzung des Plangebietes bildet die begrünte Böschung zur Theodor-Klinkforth-Straße.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel -	13.360 m²
Verkehrsfläche	170 m²
Verkehrsgrün	170 m²
Grünfläche	3.880 m²
Gesamt:	**17.580 m / 1,75 ha**

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsziel ist die Nachverdichtung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes und entspricht somit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Planungsalternativen oder sogar ein anderer Standort kommen somit unter Berücksichtigung des Planungszieles nicht in Frage. Die Stärkung und Modernisierung des Standortes stehen klar im Vordergrund.

3.3 Einzelhandelsstruktur

Die Gemeinde Grömitz hat im Jahr 2012 ein städtebauliches Entwicklungskonzept für den Einzelhandel in Grömitz beschlossen. In diesem wurden die Entwicklungstendenzen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Ortsrandlagen bei gleichzeitigen Kaufkraftverlust bei innerstädtischen Betrieben thematisiert. Mit dem erarbeiteten Konzept sollte einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegengesteuert werden und ein Verdrängungswettbewerb zu Lasten der Ortsmitte verhindert werden. Die Ziele wurden demnach wie folgt formuliert: In Grömitz von besonderer Bedeutung sind neben der Ortsmitte auch die Bereiche an der Promenade. Dort ist bereits eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben vorhanden. Zur Steigerung

der Attraktivität dieser strandnahen Bereiche sollen diese gesichert und fortentwickelt werden. Die Ortsmitte und die Strandbereiche sollen als ausdrückliches Planungsziel der Gemeinde an geeigneter Stelle miteinander verknüpft werden. Die Gewerbegebiete sollen dagegen dem produzierenden Gewerbe und Handwerksbetrieben vorbehalten werden.

Basis des Einzelhandelskonzeptes im Bereich der Ortsmitte war eine detaillierte Bestandsaufnahme, aus der sich der zentrale Versorgungsbereich für Grömitz ableiten ließ. Die Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen und Schank- und Speisewirtschaften im Bereich der Ortsmitte befinden sich vorrangig in einem Bereich um Kirchenstraße, Am Markt und Theodor-Klinkforth-Straße (Bereich 1 „Ortsmitte“). Ein Schwerpunktbereich mit vorwiegend touristischen Nutzungen findet sich entlang der Promenade parallel zum Ostseestrand. Dort sind neben Gastronomieangeboten auch eine Vielzahl von Läden, Kiosken und Einzelhandelsbetrieben vorhanden (Bereich 2 „Promenade“). Das Plangebiet der 18. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Bereiches 1 „Ortsmitte“ und liegt somit in einem Bereich in die Förderung des Einzelhandles zur Stärkung der Ortsmitte anvisiert wird.

3.4 Auswirkungen der Planung

Die Planung orientiert sich an den Grundsätzen des § 1a BauGB, in denen ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert wird. Des Weiteren soll die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringert werden, indem stärker auf die Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung abgestellt wird. Das Planungsziel entspricht somit vollkommen den Zielen des Baugesetzbuches. Die Planung ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden. Mit der Maßnahme der Innenentwicklung/Nachverdichtung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörigen Regewerken und Verordnungen verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

Die nun geplante Erhöhung der Verkaufsfläche ergibt sich u. a. auch aus dem Wunsch heraus die Waren angemessen und moderner zu präsentieren. Es handelt sich um eine Qualitätssteigerung, beispielsweise durch eine größere und kundenfreundlichere Aufstellung der Waren, breitere Gänge und eine übersichtlichere Strukturierung des Marktes. Eine weitere Begründung der Anhebung der Verkaufsfläche findet sich in den Gerichtsurteilen wieder, die

eine Veränderung der rechtlichen Definition der Verkaufsfläche beschreiben. Demnach müssen alle Bereiche, die Verkaufsabschlüsse fördern, zur Verkaufsfläche gezählt werden (Kassen- und Eingangsbereiche, Fleischtheke u. ä.).

Im Rahmen der Aufstellung der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt und dessen Ergebnisse beachtet. Um die Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] einzuhalten sind Lärmschutzmaßnahmen baulicher und organisatorischer Art vorzunehmen. Es wird eine Lärmschutzwand am Kundenparkplatz festgesetzt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

3.5 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Baugrundstück der bestehenden Märkte wird weiterhin ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, was der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dient. Mit der 18. Änderung des Bebauungsplanes wird allerdings eine Unterteilung für zwei Einzelhandelsbetriebe mit unterschiedlichen Verkaufsflächen vorgenommen.

3.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die beiden bestehenden Einzelhandelsbetriebe werden weiterhin unterschiedliche Grundflächen, First- und Traufhöhen festgesetzt. Zur eindeutigen Bestimmbarkeit der First- und Traufhöhen wird jeweils eine eindeutige Bezugshöhe auf der bereits fertiggestellten und unveränderten Stellplatzanlage festgelegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe kann damit bis zu 20 cm über dem Bezugspunkt liegen, hinzu kommt die Berücksichtigung der Geländetopografie. Es wird darauf hingewiesen, dass beide Einzelhandelsbetriebe bereits vorhanden sind und die Planung nur eine geringfügige Erweiterung des östlichen Marktes vorsieht.

Die bestehende Stellplatzanlage wird durch eine festgesetzte Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen abgesichert.

Bei der Ermittlung der Verkaufsflächen ist die Entscheidung des BVerwG vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) zu beachten. Demnach sind bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb

des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche. Auch Flächen vor Notausgängen zählen laut Beschluss des BVerwG (Az.: 4 B 9.19) nicht zur Verkaufsfläche.

3.5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es erfolgt eine Festsetzung das von der offenen Bauweise abgewichen werden kann, da die Bestandsgebäude heute schon länger als 50 m sind.

3.5.4 Nebenanlage/Werbeanlagen

Für das Plangebiet erfolgen detaillierte Festsetzungen zu den Werbeanlagen. Demnach sind Anlagen der Außenwerbung nur an der Stätte der Leistung zulässig, wobei die Einkaufswagensammelboxen davon ausgenommen werden. Diese befinden sich relativ zentral innerhalb des Sondergebietes und würden durch „Fremdwerbung“ keinen negativen Einfluss auf das Ortsbild haben.

Im Plangebiet werden zwei Standorte für freistehende Werbeanlagen mit entsprechenden Höhen und max. Werbeflächen festgelegt. Dabei handelt es sich um die bereits heute bestehenden Pylone im Bereich der Zufahrten. Zusätzlich zu diesen Pylonen darf je Einzelhandelsbetrieb, also max. zwei zusätzliche, freistehende Werbeanlagen innerhalb des Sondergebietes errichtet werden. Auch für diese Anlagen wird eine Höhenbeschränkung festgesetzt.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan zu den Werbeanlagen innerhalb der Baufenster, an den Gebäuden weitestgehend übernommen und teilweise ergänzt.

3.5.5 Sonstige Festsetzungen

Um die Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten sind Lärmschutzmaßnahmen baulicher und organisatorischer Art vorzunehmen.

Es wird eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zur Installation der Lärmschutzwand am Kundenparkplatz festgesetzt.

Die Festsetzung der übrigen baulichen und organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen ist über den B-Plan nicht möglich. Diese sind als Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung zu formulieren.

Baugestalterische Festsetzungen erfolgen in Form von festgelegten Fassadenmaterialen und -farben differenziert nach den Baufenstern, sowie die Vorgabe eines Farbspektrums für die Materialen zur Dacheindeckung.

3.6 Verkehr

3.6.1 Erschließung

Es ergeben sich keine Änderungen an der Erschließung gegenüber der derzeitigen Situation. Das Plangebiet wird über eine Zufahrt von der Theodor-Klinkforth-Straße und über eine Zufahrt vom Brookgang aus erschlossen.

Bestehende Gehrechte zu Gunsten der Feuerwehr und der Allgemeinheit werden aus dem Ursprungsplan übernommen und weiterhin abgesichert. Die Gemeinde Grömitz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.6.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.7 Grünplanung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vollständig bebautes und stark verdichtetes innerstädtisches Baugebiet. Das Vorkommen von wertvollen Grünstrukturen kann nahezu ausgeschlossen werden.

3.7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

3.7.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG).

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung von Einzelbäumen als genehmigungspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft zu werten ist, wenn die Bäume ortsbildprägenden Charakter aufweisen. Sollte eine Beseitigung des Gehölzbestandes oder von Einzelbäumen unvermeidbar sein, sind die Belange des Artenschutzes zu beachten.

Grundsätzlich ist § 39 BNatSchG zu beachten und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September zu unterlassen.

3.7.3 Grünplanerische Festsetzungen

Die grünplanerischen Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

4 Immissionen / Emissionen

Im Rahmen der Aufstellung der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt:

Lärmtechnische Untersuchung - Gewerbelärm nach TA Lärm, 18. Änderung B-Plan Nr. 45, Gemeinde Grömitz, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Bearbeitungsstand: 29. August 2022

Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis:

„Die Modellierung der Situation erfolgt auf der Grundlage der Objektplanung des Büros Nickel & Partner mbB vom 09.08.2022. Die Abbildung der Schallquellen basiert auf der aktuellen Betriebsbeschreibung der Anlagenbetreiber.

Die lärmtechnischen Berechnungen werden für einen mittleren Spitzentag durchgeführt, an dem erhöhte Lärmbelastung vorhanden ist. Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit der umliegenden Bebauung erfolgt entsprechend der Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne der Gemeinde Grömitz.

Die Berechnungen zeigen, dass die kurzzeitigen Geräuschspitzen infolge der Ladevorgänge und des Auslösens der Lkw-Druckluftbremse der Lieferfahrzeuge zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm [1] in der Nacht führen. Nachtanlieferungen im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr sind daher unzulässig.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die kurzzeitigen Geräuschspitzen infolge des Kofferraumdeckelschlagens auf dem Kundenparkplatz ebenfalls zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] in der Nacht führen. Eine Nutzung des Kundenparkplatzes im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist daher auszuschließen.

Im Beurteilungszeitraum NACHT ist lediglich der Betrieb der haustechnischen Anlagen möglich.

Die Berechnungen zeigen, dass der Betrieb der gewerblichen Nutzungen im Beurteilungszeitraum TAG ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen zu starken Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an der Bebauung Brookgang östlich und nördlich des

Betriebsgrundstückes führt. Ein Teil der dort vorhandenen Bebauung ist entsprechend der Gebietsausweisung als Reines Wohngebiet (WR) der höchsten Schutzkategorie für Wohnen zuzuordnen. Die Gebäude befinden sich gegenüber der Zu - und Ausfahrt zum Kundenparkplatz, so dass eine wirkungsvolle Abschirmung der Emissionen des Nahversorgungszentrums erschwert wird. Zum Schutz dieser Bebauung sind daher neben der vollständigen Abschirmung der Ladevorgänge im Bereich der Anlieferzone des Discountmarktes mit Einschränkung der Lieferzeiten auch Lärmschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Emissionen des Kundenparkplatzes notwendig. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte werden im Abschnitt 5 des Lärmgutachtens beschrieben.

Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen wurden durch die Anlage von zwei Zu - und Ausfahrten zum Kundenparkplatz bereits im Vorwege getroffen.“

5 Ver- und Entsorgung

Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten. Im Planungsbereich können Leitungen regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein. Leitungen und Kabel der ZVO-Gruppe dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind vor der Bauausführung abzustimmen.

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver-/ und –entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Karkbrook aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. Das auf den Grundstücken und Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist den vorhandenen Regenwassersystemen zu zu leiten. Das aus dem Bebauungsplangebiet 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 Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Cismar zugeleitet werden.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren“ gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300m

erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

6 Hinweise

6.1 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 Bundesbodenschutz-gesetz 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 herzu-stellen. 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.

6.2 Abfall

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverornung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststof-fen/Abfällen - Technische Regeln „(Stand 2003).

Sofern für die Baustraßen und –-wege Recycling-Material verwendet wird, ist aus-schließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht.

Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.

Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

6.3 Hinweise der Versorgungsträger

Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet um die Berücksichtigung der im Plangebiet verlegten Telekommunikationskabel. Vor Beginn der Baumaßnahme sind bei der offiziellen Planauskunft die aktuellen Bestandspläne anzufordern und bei Arbeiten in der Nähe von Telekommunikationsanlagen sind die einschlägigen Bestimmungen zu befolgen.

Die aktuellen Pläne können über die nachfolgend aufgeführte Adresse Zentrale Planauskunft: E-Mail: planauskunft.nord@telekom.de, Tel.: 0431 / 145 – 8888, Fax: 0391 / 580 225 405 angefordert werden.

Sollten Änderungen an den Anlagen der Telekom durch die beabsichtige Baumaßnahme erforderlich werden, bittet die Telekom um frühzeitige Einbindung vor Beginn der Bauarbeiten und um Mitteilung der beauftragten Baufirma, um die Baumaßnahme nicht unnötig zu behindern/zu verzögern. Ggf. erforderliche Änderungen/Umlegungen von Anlagen der Telekom sind grundsätzlich kostenpflichtig und würden, wie im Regelfall üblich, mit einer durch die Telekom beauftragten Firma durchgeführt werden.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz am 21.02.2023 gebilligt.

Grömitz, 08.05.2023 Siegel (Burmeister)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 45, 18. Änderung ist am 18.05.2023 rechtskräftig geworden.