16. SEPTEMBER 2008

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

NR. 45, 8. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE GRÖMITZ

FÜR DAS KIRCHENGELÄNDE IM ZENTRUM VON GRÖMITZ, WESTLICH DER KIRCHENSTRAßE BZW. SÜDLICH DES SCHULWEGES

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- ■ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- ■ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- ■ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- □ BENACHRICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 13 (2) NR. 2 HALBS. 1 BAUGB)

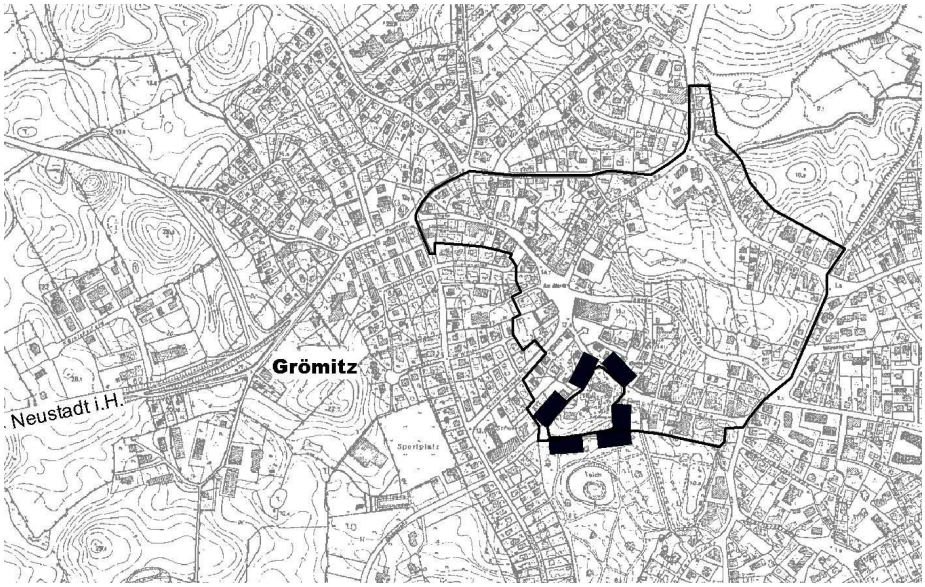
ODER

- ■ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- ■ BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

ÜBERSICHTSPLAN



INHALTSVERZEICHNIS

1	**Vorbemerkung/ Planungserfordernis**	**3**
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	**Bestandsaufnahme**	**4**
3	**Begründung des Bebauungsplanes**	**5**
3.1	Bebauung	5
3.2	Erschließung	6
3.3	Grünordnung	6
3.3.1	Grünplanung	6
3.3.2	Eingriff und Ausgleich	6
3.3.3	Ausgleich für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope	9
3.3.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	9
4	**Immissionen und Emissionen**	**9**
4.1	Emissionen	9
4.2	Immissionen	9
5	**Ver- und Entsorgung**	**10**
6	**Hinweise zum Bodenschutz**	**10**
7	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**11**
8	**Kosten**	**11**
9	**Beschluss der Begründung**	**11**

Anlage: Höhenplan im M 1: 500

B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 45, 8. Änderung** der Gemeinde Grömitz für das Kirchengelände im Zentrum von Grömitz, westlich der Kirchenstraße bzw. südlich des Schulweges;

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Für das Plangebiet gilt seit dem 19.09.1985 der Bebauungsplan Nr. 45. Er setzt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch fest. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz wurde mit Erlass des Innenministers vom 22.12.1998, Az.: IV 642-512.111-55.16 (Neu) genehmigt. Er beinhaltet die gleiche Darstellung.

Die Gemeinde beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch in einem vollständig umbauten Gebiet. Der Plan dient der intensiveren Nutzung von bisherigen Gartenflächen im Innenbereich. Die bereits bebaute Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung beträgt ca. 750 m². Sie wird um ca. 870 m² erhöht. Somit liegt sie unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² nach § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch.

In der Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt am 27.02.2007 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 45 beschlossen.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Der Bebauungsplanes Nr. 45 enthält zwei überbaubare Grundstücksflächen, die mit einer Kirche bzw. dem Pastorat bebaut sind. Weiterhin befinden sich direkt neben dem Pastorat Nebengebäude, in denen die Aussegnungshalle angeordnet ist und diverse Lagermöglichkeiten vorhanden sind.

Die vorhandene Aussegnungshalle in dieser Form widerspricht den Vorgaben der zuständigen Berufsgenossenschaft. Wenn in der Gemeinde zukünftig noch Aussegnungen stattfinden sollen, was der ausdrückliche Wunsch der Gemeinde ist, muss kurzfristig eine neue, bedarfsgerechte Aussegnungshalle gebaut werden.

Da das Gelände unter Denkmalschutz steht und auch von seiner Geländeformation

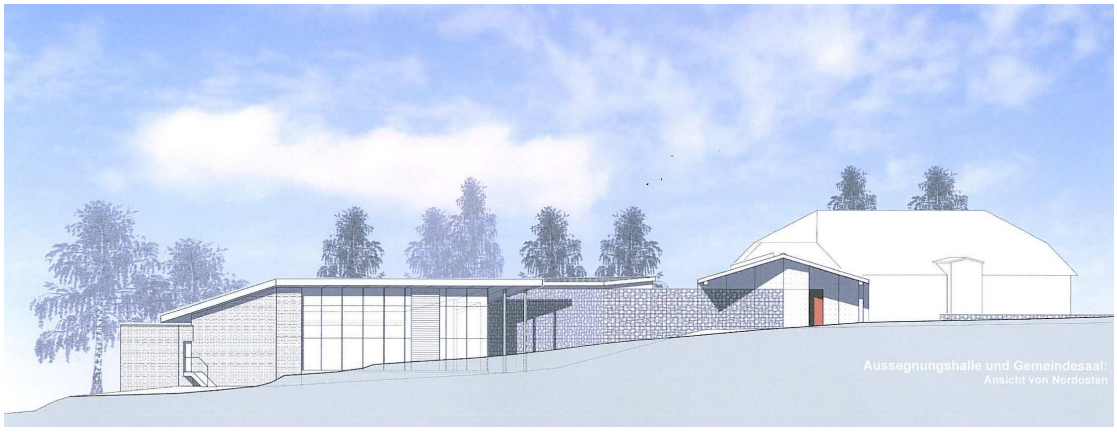
relativ schwierig ist, führte die Kirchengemeinde einen architektonischen Wettbewerb durch. Das Siegerobjekt wurde in Zusammenarbeit mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde ausgewählt und von dieser auch in der Projektplanung weiter betreut. Die Planung soll nun so erfolgen, dass das Objekt in seiner abgestimmten Form errichtet werden kann.

Neben der Aussegnungshalle sind zukünftig auch Nutzungen vorgesehen, die die Qualität der Kirchengemeinde anheben soll, wie die Errichtung eines Gemeindesaals, Räumlichkeiten für die Pfadfinder, eine Obdachlosenunterkunft etc.

Bild 1: Ansicht von Südwesten (Büro Architektur und Stadtplanung, Ewers, Dörner und Partner GmbH in Oldenburg i.H. vom 09.07.2007)



Bild 2: Ansicht von Nordosten (Büro Architektur und Stadtplanung, Ewers, Dörner und Partner GmbH in Oldenburg i.H. vom 09.07.2007)



Das Ziel der Gemeinde besteht darin, in der Gemeinde weiterhin eine Aussegnung zu ermöglichen. Daher ist aus städtebaulicher Sicht eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt südlich der Kirchenstraße, östlich des Schulweges, westlich ei-

nes Mischgebiets und nördlich einer öffentlichen Parkanlage. Die Erschließung erfolgt über die Straße Schulweg.

Das benachbarte Mischgebiet ist an der Grenze mit höheren Nebenanlagen bebaut, die sich negativ auf das denkmalgeschützte Gesamtbild des vorhandenen Ensembles im Plangebiet auswirken.

3 Begründung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst eine Gemeinbedarfsfläche von ca. 9.610 m².

3.1 Bebauung

Folgende Planinhalte werden durch diese Bauleitplanung geändert:

Planzeichnung:

⇒ Das Plangebiet wird um eine überbaubare Grundstücksfläche erweitert, die an die überbaubare Grundstücksfläche im Westen anschließt und sich bis in den Süden hinein erstreckt. Die südliche Baugrenze reicht dabei bis an die südliche Flurstücksgrenze heran. Hier soll eine Flexibilität bleiben. Bei einer Bebauung ohne die erforderlichen Abstandsflächen wird allerdings vorher die Eintragung einer Baulast auf dem betroffenen Grundstück – im Sinne der Landesbauordnung Schleswig-Holstein - erfolgen müssen.

⇒ Innerhalb der zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Eingeschossigkeit zugelassen. Wie den Bildern 1 und 2 zu entnehmen ist, soll so eine Unterordnung der Neubauten gegenüber dem Bestand erzielt werden.

⇒ Für den nördlichen Teil der neuen überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Gebäudehöhe von 24 m über Normalnull (NN) und für den südlichen Teil (Gemeindehaus) der neuen überbaubaren Grundstücksfläche eine Gebäudehöhe von 22 m über Normalnull (NN) festgesetzt (siehe auch dazu Anlage). Danach sind im nördlichen Teil Gebäudehöhen von ca. 9,5 m ab Oberkante Erdgeschossfußboden und im südlichen Teil Gebäudehöhen von ca. 12 m ab Oberkante Erdgeschossfußboden möglich. Diese Höhen passen sich in die Struktur des vorhandenen Ensembles aus städtebaulicher Sicht ein.

⇒ An der südöstlichen Grenze ragen Nebenanlagen bis an die Flurstücksgrenzen heran. Da diese im Gesamtgefüge störend wirken und auch nach dem Ursprungsplan in der Form unzulässig sind, ist die Sicherung einer Baulast für diese Nebenanlagen ausdrücklich nicht beabsichtigt.

Text:

⇒ Der Ursprungsplan enthält für das Plangebiet keine textlichen Festsetzungen. Auch ist eine weitergehende Regelung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in Gemeinbedarfsflächen nach dem Planungsrecht nicht erforderlich. Die Gesamtanlage untersteht dem Denkmalschutz. Somit sind zukünftige Bebauungen ausdrücklich mit dieser Behörde abzustimmen.

⇒ Neu aufgenommen wird nur die Festsetzung, dass die Tiefe der Abstandsfläche der baulichen Anlagen untereinander mindestens 1,5 m betragen muss. Diese sind jedoch zukünftig nur zulässig, wenn in der Projektplanung nachgewiesen wird, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, sowie der

erforderliche Brandschutz sichergestellt werden kann.

Zu den nicht erläuterten Festsetzungen gelten die Aussagen der Begründung des Ursprungsplanes zu den übereinstimmenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen inhaltlich fort.

3.2 Erschließung

Die Erschließungs-, Park- und Stellplatzverhältnisse verändern sich gegenüber dem Ursprungsplan nicht. Allerdings wird die Stellplatzfläche selbst etwas erweitert, um mehr Nutzungsfreiräume zu erzielen.

3.3 Grünordnung

3.3.1 Grünplanung

Im Plangebiet werden die markanten Bäume gesichert. Die Planung setzt als anzupflanzende Bäume nur noch einzelne Baumstandorte fest, die sich zukünftig positiv auf das Gesamtbild des Plangebietes und der Umgebung auswirken können.

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich einzelne, kleine Gehölze. Diese werden in ihrem Bestand gesichert.

Alle Büsche und Bäume sind zukünftig aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu pflanzen.

3.3.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

<u>Bewertungsgrundlage</u>

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Im Plangebiet wird der Bau von einem zusätzlichen Gebäuderiegel auf bisher gärtnerisch genutzter Fläche ermöglicht. Somit führt diese Änderung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genannten Runderlass werden folgende Schutzgüter bewertet:

⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften,
⇒ Boden,
⇒ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
⇒ Klima / Luft
⇒ sowie das Landschaftsbild.

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 Umwandlung von einer zulässigen Gartenfläche in eine Baufläche wie folgt:

Nutzung	Gesamt		Bestand		Neueingriff
Gebäude	1.620 m²	-	750 m²	=	870 m²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	810 m²	-	400 m²	=	410 m²
				Gesamt:	**1.280 m²**

Dadurch kommt es zum Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Boden

Infolge der Planung wird es innerhalb von maximal 1.280 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. Der Boden fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst.

Insgesamt bewirkt die Planung somit eine Bodenveränderung auf folgenden Flächen:

Bauflächen	ca.	870 m²
Zufahrten	ca.	410 m ² (nach § 19 (4) BauGB)
insgesamt	**ca.**	**1.280 m².**

Wasser

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser fließt im natürlichen Gefälle dem vorhandenen Regenwassernetz zu.

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 und ist von Bebauung umgeben. Zudem liegt es im Verhältnis zu den anderen Gebieten relativ tief. Daher ist es vom Außenbereich aus nicht einsehbar. Auch verhindern die getroffenen Festsetzungen der Geschossigkeit eine übermäßige Höhenentwicklung. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind folglich nicht zu erwarten.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften

A. Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer Gartenfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden. Durch die Sicherung vorhandener Grünstrukturen bleiben jedoch zusammenhängende Lebensräume vor Ort erhalten.

Boden

Im Änderungsbereich können ca. 870 m² Fläche erstmalig bebaut werden. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB ist keine Überschreitung der Grundflächenzahl von 50 % für Nebenanlagen (hier: Zufahrten, Terrassen) zulässig.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Bauflächen	ca.	870 m²
Zufahrten	ca.	410 m ² (nach § 19 (4) BauGB)
insgesamt	**ca.**	**1.280 m².**

Eingriffsflächen	Flächengröße (m^2)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m^2)
Bauflächen	870	0,5	440
Stellplätze	410	0,3	120
Summen			**560**

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von mindestens 560 m² festgestellt.

Wasser

Das Oberflächenwasser ist in die zentrale Kanalisation zu leiten.

Landschaftsbild/Ortsbild

Eingriffe liegen hier nicht vor.

Zusammenfassung

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen und die baurechtliche Sicherung der Zufahrten und Verkehrsflächen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar.

Die Eingriffe erfolgen auf noch gärtnerisch und zum Teil baulich genutzten Flächen. Ausgehend von dieser Nutzung bewirken die Inhalte des Bebauungsplanes eine Verringerung der ökologischen Wertigkeit (z.B. Versiegelung, Verlust von möglichen Lebensräumen).

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch „*gelten die in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*“. Somit muss kein Ausgleich erbracht werden.

3.3.3 Ausgleich für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

3.3.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise zu beachten. Allerdings handelt es sich hier um eine kirchlich genutzte Gemeinbedarfsfläche, die auch als Friedhof dient. Daher ist die Nutzung durch Kinder an dieser Stelle nicht gewollt.

4 Immissionen und Emissionen

4.1 Emissionen

Im Folgenden wird dargestellt, ob aufgrund der Planung bzw. aus dem Plangebiet heraus Beeinträchtigungen in Form von zum Beispiel Lärm, Stäuben oder Gerüchen entstehen oder bereits vorhanden sind.

An der Art der baulichen Nutzung ändert sich – gegenüber dem Ursprungsplan – nichts. Zusätzliche Emissionen sind daher nicht zu erwarten.

4.2 Immissionen

Im Folgenden wird untersucht, ob das Plangebiet Einwirkungen von z. B. Lärm, Stäu-

ben oder Gerüchen ausgesetzt ist.

Das Plangebiet ist ausschließlich von Gemeindestraßen begrenzt, die von untergeordneter Bedeutung sind. Von erheblichen Lärmimmissionen muss aufgrund dieser Situation - voraussichtlich - nicht ausgegangen werden.

5 Ver- und Entsorgung

Die Aussagen des Ursprungsplanes gelten für diese Änderung unverändert weiter.

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird darauf verwiesen, dass der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz durch die "Freiwillige Feuerwehr Grömitz" gewährleistet wird. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Karkbrook auszustatten. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf im Allgemeinen Wohngebiet – mit harter Bedachung - von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Um eine ausreichende Löschwassermenge bereitstellen zu können, ist von anderen Bedachungen abzusehen.

6 Hinweise zum Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN

19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen, da es sich hier um eine Gemeinbedarfsfläche handelt.

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB ist hier nicht erforderlich.

8 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Grömitz am 16. September 2008 gebilligt.

Grömitz, 09.10.2008 Siegel (Scholz)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 45, 8. Änderung ist am 09.10.2008 in Kraft getreten.

ANLAGE

Höhenplan im M 1: 500

