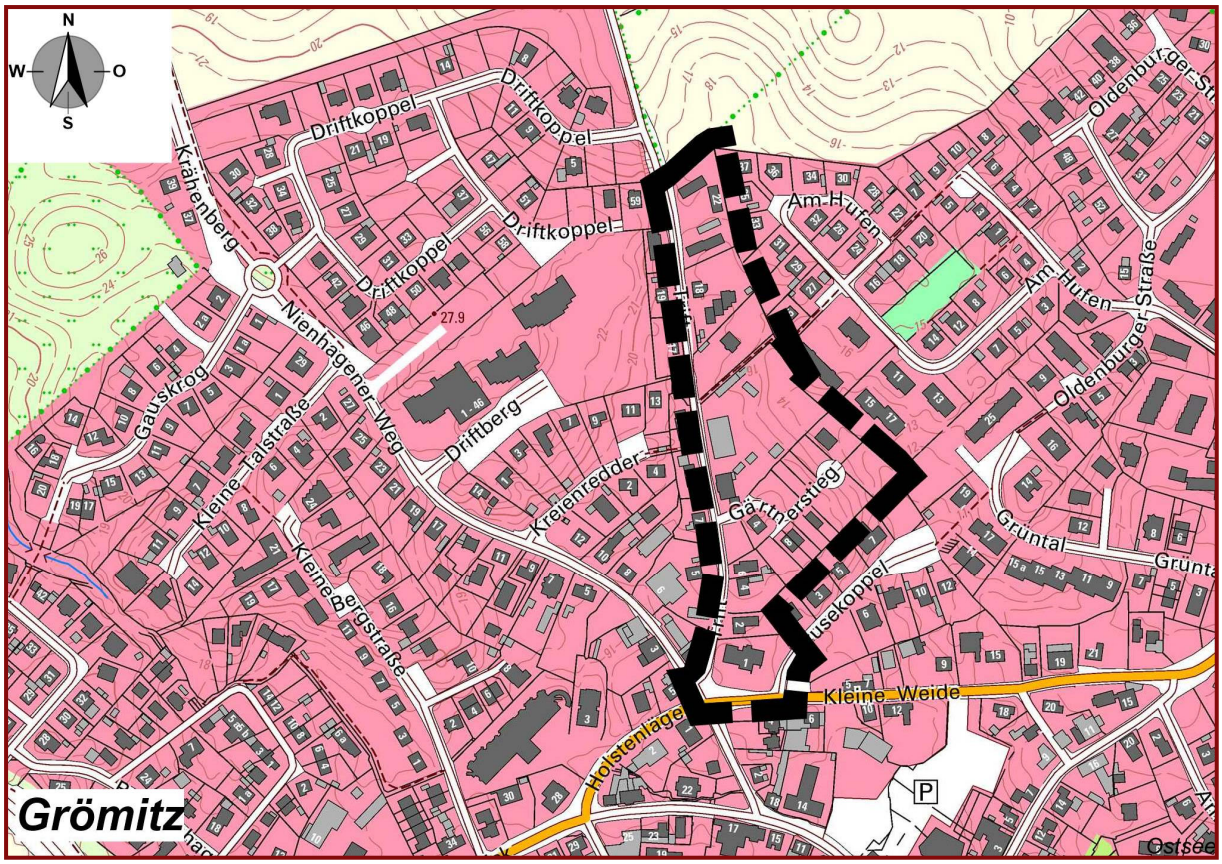


Stand: 29. April 2021

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

DER INNENENTWICKLUNG NR. 49.1

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet in Grömitz, östlich der Straße Trift einschließlich des Wohngebietes Gärtnerstieg

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 3
1.1 Planungsabsicht 3
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 9
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 10
2 Begründung der Planung 11
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 11
2.4 Erschließung 16
2.5 Grünplanung 17
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 19
3 Emissionen und Immissionen 19
4 Ver- und Entsorgung 20
4.1 Stromversorgung 20
4.2 Wasserver- und –entsorgung 20
4.3 Löschwasserversorgung 21
4.4 Müllentsorgung 21
4.5 Gasversorgung 21
5 Hinweise 21
5.1 Bodenschutz 21
5.2 Wasserstraßen- und Schiffahrt 22
5.3 Altlasten 22
5.4 Bundeswehr 22
5.5 Archäologie 22
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 23
7 Städtebauliche Daten 23
7.1 Flächenbilanz 23
7.2 Bauliche Nutzung 23
8 Kosten für die Gemeinde 24
9 Verfahrensvermerk 24

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

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer Nachverdichtung des Plangebietes.

Dabei soll das Plangebiet vorrangig als Hauptwohnsitz für Bürger der Gemeinde gesichert bleiben.

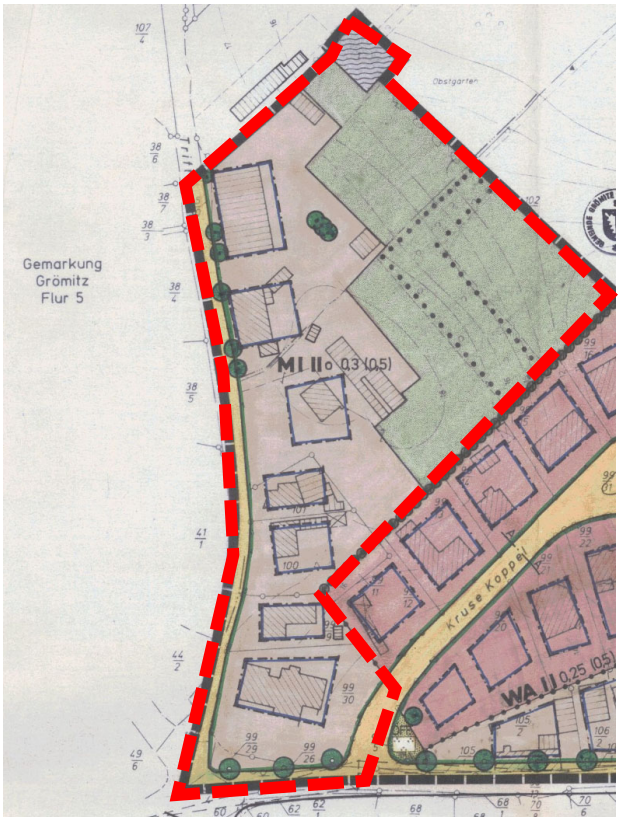
Ferienwohnungen dienen der touristischen Nutzung. Die Ansprüche der Nutzer basieren auf Erholung, Freizeit und freier Entfaltung im Urlaub. Die Lebensansprüche in der Zeit unterscheiden sich daher wesentlich von den der Hauptwohnungen. Diese sollen sich auch zukünftig eher in Ostseenähe etablieren und nicht im rückwärtigen Bereich des Ortes Grömitz.

Nebenwohnungen führen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Auch diese sind an den Standorten nicht gewünscht.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

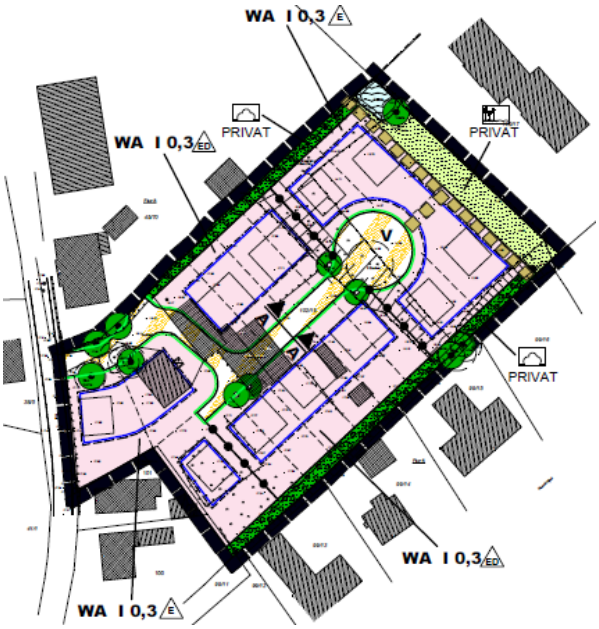
Für den südlichen Teil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 49, 2. Änderung seit dem 26.02.1992.

Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 49, 2. Änderung



Das mittig gelegene Grundstück – mit der Grünfläche – wurde durch die 3. Änderung überplant, die seit dem 27.06.2008 gilt.

<u>Bild 2:</u> Auszug Bebauungsplan Nr. 49, 3. Änderung



Für den nördlich angrenzenden Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 46.2 seitdem seit dem 15.05.1992.

<u>Bild 3:</u> Auszug Bebauungsplan Nr. 46.2



Aus den Bildern 1 bis 3 wird deutlich, dass die Grundstücke – bis auf die im Bebauungsplan Nr. 49, 3. Änderung – sehr offen bebaut sind. Die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 49, 2. Änderung und im Bebauungsplan Nr. 46.2 verlaufen nur

im straßenparallelen Bereich. Im rückwärtigen Bereich liegen z. T. noch große Freiflächen.

Des Weiteren ist die Gemeinde im Eigentum des im Norden gelegenen Flurstückes. Hier soll zukünftig Wohnraum für folgende Zielgruppen errichtet werden für:

- Bürger der Gemeinde mit mittlerem und geringem Einkommen und
- Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein.

Nach der Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) wurde der § 13a BauNVO neu aufgenommen. Danach erfolgt eine deklaratorische Klarstellung des Begriffes „*Ferienwohnungen*“ dahingehend, dass diese nun als nicht störende Gewerbebetriebe bzw. als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in fast allen Baugebieten nach §§ 3 bis 7 BauNVO ausnahmsweise oder allgemein zulässig sind.

Da es sich um eine „*deklaratorische*“ Ergänzung handelt, wirkt diese Definition rückwirkend auf alle geltenden Bebauungspläne und auch für Grundstücke, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten sind.

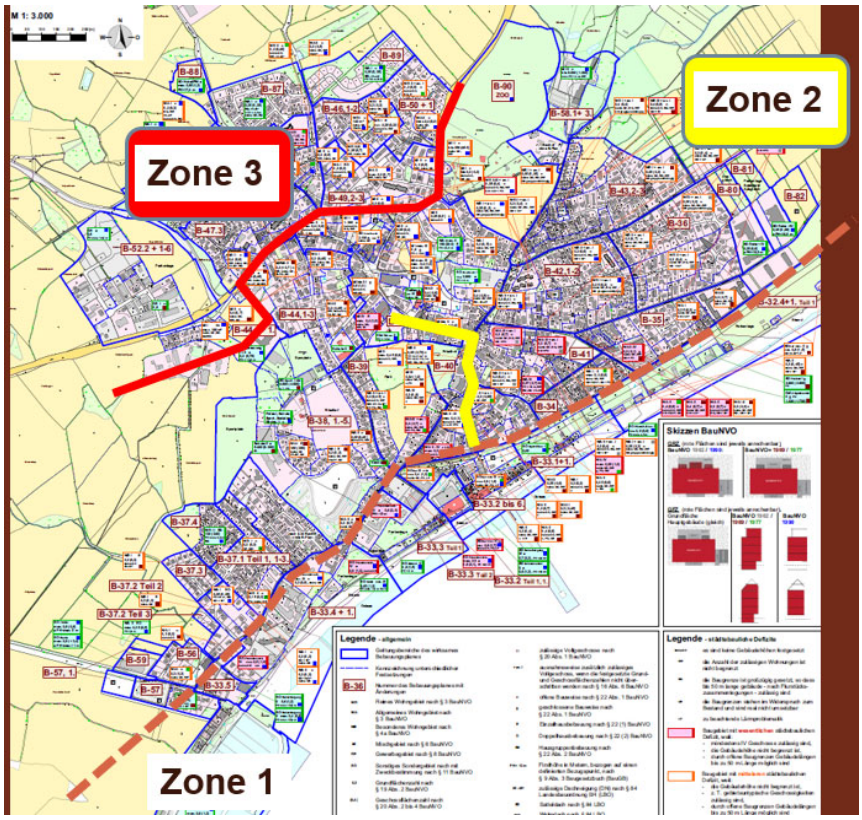
Somit sind in den Bebauungsplänen und in Innenbereichen nach § 34 BauGB nicht störende Gewerbebetriebe oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ferienwohnungen zukünftig zu genehmigen, wenn diese nicht textlich ausgeschlossen sind.

Bisher war es den Gemeinden zudem nicht möglich Nebenwohnungen einzugrenzen. Stattdessen gelten sie als „*Wohnungen*“ im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und waren daher rechtlich nicht händelbar. Nach der BauNVO 2017 beinhaltet der § 22 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) nun erstmals den Begriff „*Nebenwohnungen*“. Über diesen Begriff definiert der Gesetzgeber erstmals „*Nebenwohnungen*“. Nebenwohnungen dienen kaum dem Tourismus und auch nicht den örtlichen Infrastrukturen. Sie führen eher zur Verödung von ganzen Straßenzügen und sind kontraproduktiv bei der Umsetzung des Zieles der Gemeinde, den Tourismus zu stärken bzw. die Saison zu verlängern. Daher ist es im Interesse der Gemeinde, diese Nutzung zukünftig einzugrenzen. Von dieser Möglichkeit soll in der Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls Gebrauch gemacht werden.

Da die Ortslage Grömitz an der Ostsee liegt, hat der Tourismus hier eine hohe Bedeutung. Das städtebauliche Ziel der Gliederung des Ortes besteht daher darin, die Nutzungen wie folgt in 3 Zonen zu gliedern:

Gemäß dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Ortslage Grömitz liegt das Gebiet in der Zone 3:

Bild 4: Zonierung der Ortslage Grömitz



1. Der direkt an die Ostsee grenzende Bereich im Vordeichgelände bzw. der daran angrenzende Bereich (= 1. Zone) dient ausschließlich dem Fremdenverkehr. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Meer. Zulässig sind hier nur Nutzungen, die diesem Ziel dienen; einschließlich höherwertigen Hotels, Läden und Gastronomie.
2. Die zweite Zone schließt sich dem Bereich an und geht bis zur Bundesstraße B 501. Hier dominiert eine Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen.
3. Der verbleibende Bereich (= 3. Zone) ist der Bereich nördlich der B 501. Hier hat die Gemeinde vorrangig Baugebiete für die im Ort lebenden Bürger entwickelt. Gerade diese gilt es zu sichern, um auch zukünftig infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Feuerwehr, medizinische Angebote etc. vorhalten zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 49, 2. Änderung und der Bebauungsplan Nr. 46.2 zu bewertendem Bereich sind charakterisiert durch große Grundstücke und starke Geländemodulationen. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es hier, eine verstärkte Bebaubarkeit planungsrechtlich einzuleiten, allerdings mit der Einschränkung, dass diese neuen Wohnungen vor allem den in Grömitz lebenden und arbeitenden Bürgern zugutekommen. Deshalb soll in der Bebauungsplanaufstellung gesichert werden, dass die beschlossene städtebauliche Systematik der Gemeinde auch in dem Bereich der Zone 3 fortgesetzt wird; also mit der Einschränkung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe und/oder Gewerbebetriebe als auch dem Ausschluss von Nebenwohnungen.

Um diese Nachverdichtung zu Zwecken der Hauptwohnraumschaffung zu ermöglichen, wird ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt in Grömitz. Es ist weitgehend mit Wohnungen bebaut. Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese gesichert werden soll.

Genau auf dieser Fläche soll eine bauliche Nachverdichtung erfolgen. Daher ist die Untersuchung weiterer Alternativen nicht zielführend.

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.

Da die Fläche
- bereits baulich genutzt ist,
- in der unmittelbaren Umgebung Baugebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Ortszentrum 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) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	21.03.2019
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	04.04.2019 – 18.04.2019
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		16.11.2020
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	01.02.2021 – 05.03.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	01.02.2021 – 03.03.2021
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	29.04.2021

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

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

Im südlichen Teil des Plangebietes war ursprünglich eine Mischstruktur nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorhanden. Entsprechend erfolgte die Festsetzung. Zwischenzeitlich erfolgte eine Umnutzung der meisten Gebäude für die Wohnnutzung i. S. § 4 BauNVO. Im Norden war schon immer die Wohnnutzung dominierend.

Das Gebiet umfasst ca. 20.650 m². Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Plangebiet im Ort liegt und es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13a 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 Grundfläche 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 keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen 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, liegt das Plangebiet mitten im Ort und ist von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Durch die Planung kann die zulässige Grundfläche von ca. 6.200 m² auf 6.440 m² ebenerdige Gebäudeteile nach § 19 Abs. 2 BauGB erhöht werden, die nach der Landesbauordnung (LBO) als genehmigungspflichtige Anlagen gelten. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

In der Umgebung stehen bereits seit langem dominierende Wohngebäude, die nicht von der Gemeinde verwaltet werden. Diese entstanden unabhängig vom Plangebiet. Daher ist ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen den angrenzenden Bebauungsplänen und dem Plangebiet nicht erkennbar. Daher wird hier von einer Einbeziehung dieser Bauleitplanungen abgesehen.

Fazit: Es handelt sich somit um ein bebautes Gebiet, welches in eigenständiger Form und unabhängig von anderen Konzepten neugestaltet werden soll. Somit sind alle Anforderungen an ein Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Durch die Planung kann die zulässige Grundfläche ebenerdiger Gebäudeteile nach § 19 Abs. 2 BauGB nicht weiter erhöht werden, die nach der Landesbauordnung (LBO) als genehmigungspflichtige Anlagen gelten. Die 20.000 m² sind zudem nicht überschritten.

Fazit: Es handelt sich somit um ein bebautes Gebiet, welches nur in seinem Bestand gesichert wird. Somit sind alle Anforderungen an ein Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

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. Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege durch die Gemeinde geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet im Süden als „*gemischte Baufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Für den Teil ist die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung somit erforderlich.

Der nördliche Bereich ist bereits als „*Wohnbaufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Wie aus dem Bildern 1 bis 3 zu entnehmen ist, gilt für den mittleren und südlichen Teil des Plangebietes der Bebauungsplan Nr. 49, 2. Änderung seit dem 26.02.1992. Das mittig gelegene Grundstück im Süden – mit der Grünfläche – wurde durch die 3. Änderung überplant, die seit dem 27.06.2008 gilt. Für den nördlichen Teil gilt der Bebauungsplan Nr. 46.2.

Durch den Bebauungsplan Nr. 49.1 werden diese Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 46.2, 49, 2. und 3. Änderung neu überplant. Somit gilt nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 49.1 die Neufassung. Ein förmliches Aufhebungsverfahren ist nicht erforderlich.

Dass die Bebauungspläne Nr. 46.2, 49, 2. und 3. Änderung wieder in Kraft treten, falls der Bebauungsplan Nr. 49.1 nichtig sein sollte, ist der Gemeinde bekannt und

gewollt, da die Regelung nach § 30 BauGB eindeutiger ist als die Anwendung des § 34 BauGB.

Der wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet im Süden als „*gemischte Baufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Der nördliche Bereich ist bereits als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Um § 8 BauGB zu entsprechen, erfolgt somit die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung.

Der Landschaftsplan entspricht der Vorgabe des Flächennutzungsplanes.

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 nördlichen Bereich von Grömitz, und zwar östlich der Straße Trift nördlich der Krusekoppel und westlich der Straße Am Hufen.

An das Plangebiet grenzen ein- und zweigeschossige Reihen-, Einzel- und Doppelhäuser, die der Wohnnutzung dienen. Diese haben die unterschiedlichsten Fassadenstrukturen, Dachformen und –farben. Somit ist keine klare, dominante städtebauliche Struktur erkennbar.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit einer baulichen Mischstruktur bebaut. Es sind kleine und auch größere kompakte Gebäude vorzufinden in einer ein- bis dreigeschossigen Bauweise.

Dadurch, dass viele Gebäude mit dem typischen Baustil der 60-iger Jahre entstanden, sind viele eingeschossige Klinkergebäude mit einem 45-Grad-Satteldach vorzufinden, aber auch Gebäude mit Flachdach oder Bereiche mit Putz, die erst später nachverdichtet wurden. Einige Bereiche wurden auch sehr eng bebaut. Solche Strukturen sollen jedoch nicht mehr gesichert werden.

Bild 5: Eigene Fotos vom 09.08.2019









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.

Aus vorliegenden Bodengutachten ist bekannt, dass höhere Grundwasserstände erwartet werden können. Auch gibt es Bereiche mit umgelagerten Böden. Vor Baubeginn sind folglich projektbezogene Bodenuntersuchungen erforderlich.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Die Bebauungspläne Nr. 46.2, 49, 2. und 3. Änderung werden aufgehoben und durch folgende Festsetzungen vollständig ersetzt:

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem erläuterten Planungsziel wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude dem Hauptwohnen dienen. Werden diese als Zweitwohnungen genutzt, führen diese zu den besagten „*Rolllädensiedlungen*“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „*Nebenwohnungen*“ eingeführt worden, der diese besagten Zweitwohnungen als diese definiert. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wird diese Nutzung in den WA-Gebieten zukünftig ausdrücklich untersagt.

> Hinweis zu den zwei vorher genannten Festsetzungen zu Nebenwohnungen: In allen Baugebieten §§ 3 bis 7 BauNVO sind üblicherweise Wohnungen als Arten von Nutzungen zulässig. Zu Wohnungen zählen Nebenwohnungen.
>
> Der § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt es unter anderem bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen auszuschließen oder nur ausnahmsweise zuzulassen, wenn dies besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen. Damit ermöglicht der Verordnungsgeber in den Bebauungsplänen eine Feinsteuerung, die über die Möglichkeiten der § 1 Abs. 5 – 8 BauNVO noch hinausgeht.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 – 4 C 77/84 –, BVerwGE 77, 317, 320) führt hierzu aus:

> *„Der erkennende Senat stimmt dem Berufungsgericht auch insoweit zu, als es im Ergebnis zwischen den beiden genannten Absätzen des § 1 BauNVO 1977 keinen qualitativen, sondern nur einen graduellen Unterschied gesehen hat. § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt der Gemeinde, "bei Anwendung der Absätze 5 bis 8", d. h. innerhalb einzelner Nutzungsarten oder Ausnahmen und unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets noch weiter zu differenzieren und "nur bestimmte Arten" von Anlagen, d. h. Unterarten von Nutzungen, mit besonderen Festsetzungen zu erfassen."*

Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO setzt somit voraus, dass durch den Ausschluss der Nebenwohnungsnutzung eine „bestimmte Art" der allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen betroffen wird. Gemäß dem obigen Zitat des Bundesverwaltungsgerichts muss es sich um eine Unterart der Nutzung „Wohngebäude" handeln. Hierfür formuliert das Bundesverwaltungsgericht Anforderungen:

> *„Setzt der Bebauungsplan ein Baugebiet fest, so richtet sich die Art der zulässigen Anlagen und Nutzungen grundsätzlich nach der allgemein von der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp vorgesehenen Bandbreite. Die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit, diese - für das Industriegebiet in § 9 BauNVO enthaltene – Typisierung durch die Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-X BauNVO zu modifizieren (vgl. § 1 III 2 BauNVO). Solche differenzierenden Festsetzungen können sich jedoch – mit Ausnahme der in § 1 X BauNVO getroffenen Regelung - stets nur auf bestimmte Arten der in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen oder Nutzungen beziehen. Entsprechend dem abstrakten Normcharakter des Bebauungsplans und seiner Funktion als Instrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung können mit den Festsetzungen des § 1 IV-IX BauNVO nur objektiv bestimmbare Typen von Anlagen erfasst werden. Für die Umschreibung des Anlagetyps kann die Gemeinde zwar auf besondere in ihrem Bereich vorherrschende Verhältnisse abstellen; eine Planung konkreter einzelner Vorhaben ist jedoch auch mit den Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-IX BauNVO nicht gestattet (BVerwG, Beschl. vom 06.05.1993 - 4 NB 32/92 –, NVwZ 1994, 292)".*

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist dabei also zu beachten, dass es sich um einen objektiv bestimmbaren Typ von Anlage beziehungsweise Nutzung handeln muss. Folgerichtig bedarf es einer eindeutigen Abgrenzbarkeit der jeweiligen Unterart der Nutzung.

Der § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB hat seit 2017 den Begriff der „*Nebenwohnung*" als eigene Art der Wohnung definiert. Es heißt hier:

> *„die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind."*

Bei der Konkretisierung des Begriffs „*Nebenwohnungen*" wurde in der Gesetzgebung ausgegangen von den Begriffen des § 21 Bundesmeldegesetz.

„Danach ist die Nebenwohnung abzugrenzen von der Hauptwohnung (die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners), Nebenwohnung ist jede weitere Wohnung des Einwohners. (vgl. Söfker, in: BauGB, Stand: Okt. 2019, § 22, Rdnr. 58)"

Dadurch besteht eine gesetzliche Definition - und somit ein objektiv bestimmbarer Typ von Anlagen, die nach § 1 Abs. 9 BauNVO die Voraussetzung für die Anwendung des Paragrafen ist.

Somit darf eine Nebenwohnung nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden.

Im Wohnhaus befindliche untergeordnete Räume für Ferienwohnungen sind an dem Standort schon immer natürlich gewachsen. Daher werden diese als „*Betriebe des Beherbergungsgewerbes*“ nach § 13a BauNVO auch weiterhin allgemein zugelassen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Gebäude (wie Hotels) sind hingegen ortsuntypisch und bleiben daher nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ganze Gebäude, die dann als reine Ferienwohnungen betrieben werden, sind hier hingegen nicht gewünscht. Sie würden die gewollte Struktur des WA-Gebietes verändern. Daher bleiben Gebäude für Ferienwohnungen als „*sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*“ nach § 13a BauNVO ausgeschlossen.

Der Bau von Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbaulichen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen und Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen, die als Bestandteil der Grundflächenzahl gelten, da sie wenig Einfluss auf die Baufluchten und die Ortsgestaltung haben. Auch Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher ebenfalls nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

Alle weiteren Inhalte der Art der baulichen Nutzung regelt der § 4 BauNVO.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt zentrumsnah. Daher entstanden gerade parallel der Straße Trift einige zweigeschossige Gebäude. Im rückwärtigen Bereich sind hingegen eingeschossige Gebäude dominant. Diese Struktur soll dahingehend eingehalten werden, dass nur für die Bereiche eine Eingeschossigkeit festgesetzt wird, für die der Bau einer rückwärtigen Stichstraße als Verkehrsfläche erfolgt. Ansonsten wird die Zweigeschossigkeit beibehalten.

Der Bebauungsplan Nr. 49, 2. Änderung setzt für das bisherige MI-Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 fest. Die gleiche Festsetzung trifft der Bebauungsplan Nr. 46.2 für ein WA-Gebiet. Da die Grundstücke schmal, aber lang sind und einige Grundstücke sehr tief sind, bzw. auch z.T. abfallen, ist – bei Einhaltung der Abstandsflächen – keine höhere Baudichte möglich, wenn dann auch noch der Stellplatzbedarf auf den Grundstücken erbracht werden soll. Aus diesem Grunde wird das Maß der baulichen Nutzung hier fortgeführt.

Die Geschossflächenzahl basiert auch auf den Ursprungsplanungen des Bebauungsplanes Nr. 49, 2. Änderung und Bebauungsplanes Nr. 46.2; geteilt nach der dort begonnenen Geschossigkeiten.

Ausgenommen von den vorgenannten Festsetzungen ist das Grundstück im Norden (WA-1-Gebiet). Dieses ist mit seinen Maßen von ca. 34 m x 67 m vergleichsweise großflächig im Verhältnis zu den anderen Grundstücken. Daher ist hier eine kompaktere Bebauung möglich. Durch die Nähe der im Westen angrenzenden Hochhäuser und auch der im Südosten gelegenen Mehrfamilienhäuser an der Straße Am Hufen, ist hier der Bau von kompakten Baustrukturen für den örtlichen Wohnungsmarkt städtebaulich vertretbar.

Der § 17 Abs. 1 BauNVO begrenzt die Grundflächenzahl in den WA-Gebieten auf 0,4. Zur Grundflächenzahl zählen alle baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB. Dazu gehören alle baulichen Anlagen, bestehend aus Gebäude einschließlich Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Balkonen, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (vgl. § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO); die sogenannten „*unselbständigen Gebäudeteile*“. Die g. „*unselbständigen Gebäudeteile*“ umfassen somit alle Anbauten an ein Hauptgebäude, die den Boden dauerhaft überdecken. Dazu zählen Teile baulicher Anlagen, wie Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone. Um für diese „*dekorierenden Teile der Hauptgebäude*“ eine gewisse Flexibilität zu erzielen, erfolgt die textliche Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen durch die g. unselbständigen Gebäudeteile bis zu 20 % überschritten werden dürfen. Damit liegt die Gesamtgrundflächenzahl für das WA-1-Gebiet über der zulässigen Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO „*kann die Obergrenze des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden*.“ Aus städtebaulicher Sicht ist eine optimale Nutzung der noch zur Verfügung stehenden Grundstücke erforderlich, um die dringend notwendigen – finanzierbaren - Wohnungen für die Bürger der Gemeinde bereitstellen zu können. Dabei geht es vor allem um den reinen Wohnraum. Die „*unselbständigen Gebäudeteile*“ erhöhen die Qualität dieser Wohnstruktur und sollen mit angeboten werden können. Da die Fläche bereits vollständig bebaut ist, leitet die Erhöhung der Grundflächenzahl keine Eingriffe in die Umwelt ein. Insgesamt erscheint somit die geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl nur für die „*unselbständigen Gebäudeteile*“ als städtebaulich vertretbar.

Die Erdgeschossfußböden sollen nicht übermäßig aus dem natürlich gewachsenen Gelände herauswachsen. Daher wird, abweichend von den Regelungen der Landesbauordnung (LBO) die Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude begrenzt. So darf diese in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,1 m unter bzw. nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungskante liegen. Die Angrenzenden Straßen sind vorhanden und können daher als Bezugspunkt bzw. als „*Erschließungskante*“ herangezogen werden. Da einige Grundstücke im Gelände fallen und hier die Beibehaltung der

natürlichen Geländemodulation eingehalten werden soll, bei Ausschluss großflächiger Aufschüttungen, ist bei der Ermittlung der Höhenbezugspunkte folgende textliche Regelung einzuhalten und umzusetzen:

„Bezugspunkt ist:

a. *bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Erschließungsanlage,*
b. *bei ansteigendem Gelände der nächstliegend festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudeseite,*
c. *bei abfallendem Gelände der nächstliegend festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudeseite.“*

Durch die Ostseenähe sind Entwicklungen erkennbar, dass Dächer immer höher gebaut werden. Dieser Tendenz soll entgegengewirkt werden, indem eine einheitliche Firsthöhe festgesetzt wird, und Traufhöhen, die abhängig von der Geschossigkeit sind. Die gewählten Höhen orientieren sich an dem Bestand bzw. beziehen sich auf die definierten Erdgeschossfußbodenhöhen.

Ausgenommen ist nur das WA-1-Gebiet von der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen. Hier soll eine flexible Bauform für die Errichtung des gewünschten bezahlbaren Wohnraumes erhalten bleiben.

Das WA-3 und 4-Gebiet sollen nur eingeschossig bzw. mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Hier ist die gesetzlich zulässige versiegelbare Fläche nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO (= 50 % von der Grundflächenzahl) ausreichend bemessen, um die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen unterbringen zu können. Darüberhinausgehende Festsetzungen erfolgen nicht.

In den übrigen WA-Gebieten sollen relativ viele kleine Wohnungen entstehen, die dem örtlichen Bedarf dienen. Für diese soll der Stellplatzbedarf vor Ort abgedeckt werden können. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn eine erhöhte Gesamtversiegelung der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen zugelassen wird. Entsprechend erfolgt die Festsetzung einer maximalen Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 in dem WA-1-Gebiet und in den übrigen Gebieten von 0,6.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits dargelegt, sind rückwärtigen Bereich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese werden durch kleinteilig gesetzte überbaubare Grundstücksflächen abgesichert.

Dort wo eine kompakte Bebauung gewünscht ist, wird eine offene Bauweise festgesetzt sowie freizügige überbaubare Grundstücksflächen.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Terrassen ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch wesentlich von den baulichen Hauptanlagen geprägt werden, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen durch Terrassen bis maximal 3 m Tiefe überschritten werden dürfen.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 49, 3. Änderung begrenzt die Anzahl der Wohnungen bei Einzelhäusern auf zwei und bei Doppelhaushälften auf eine. Diese Struktur wird für die beiden rückwärtig gelegenen Bauflächen (WA-3- und WA-4) fortgeführt, indem die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude durch die Begrenzung der zulässigen Wohnungen je angefangene Geschossfläche aufgenommen wird.

Die 3. Änderung hatte noch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen aufgenommen. Es wurde damals davon ausgegangen, dass sich hier noch ein Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbandes befindet. Eine Überprüfung ergab jedoch, dass sich hier keine Verbandsleitungen mehr befinden. Auch erfolgt hier keine offene Regenentwässerung. Daher wird dieses Recht nicht weiter festgesetzt.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

In der Umgebung des Plangebietes sind Hauptgebäude als gleichschenklige, symmetrische Sattel- oder Walmdächer aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden roten bis rotbraunen bzw. anthraziten und schwarzen Materialien typisch. Sie sollen daher in dem Plangebiet übernommen werden.

Damit Garagen sich in das Gesamtbild der Straßenzüge einpassen, sind die, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, aus den gleichen Materialien herzustellen, wie für die Hauptkörper.

Auch sollen für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, die gleichen Materialien verwenden, wie für die Hauptkörper, um ein geordnetes städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu schaffen.

Nach § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO kann die Zahl der notwendigen Stellplätze als Festsetzungen in Bebauungspläne und in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuchs aufgenommen werden. Da der erforderliche ruhende Verkehr für das Plangebiet bisher die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an der Trift und in der Umgebung stört, nutzt die Gemeinde diese rechtliche Festsetzungsmöglichkeit.

In diesem Zusammenhang wird in den WA-Gebieten die Festsetzung getroffen, das je Wohnung mindestens ein Stellplatz nachzuweisen ist.

Weitere klare Baustrukturen sind hingegen nicht erkennbar. Daher wird von der Aufnahme weiterer gestalterischer Festsetzungen abgesehen.

2.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Trift, die im Süden auf die B 501 / Holstenläger stößt. Somit ist das Gebiet direkt an das zentrale Verkehrsnetz angeschlossen.

In das Plangebiet wird die Straßenverkehrsfläche B 501 / Holstenläger und die Straßenverkehrsfläche der Trift zur Hälfte mit einbezogen, damit für eine weiterführende Bauleitplanung in den angrenzenden Gebieten ein nahtloser Anschluss vorbereitet wird. Deren Flächensicherung erfolgt als „*öffentliche Straßenverkehrsflächen*“.

Durch die Planung wird eine neue innere Erschließung für das WA-3-Gebiet vorbereitet. Diese Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – gesichert. Hier wird ein Wenderadius von 12,5 m gewählt, der langfristig eine gesicherte Wertstoffsammlung im Gebiet sichert.

2.4.1 Stellplätze

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

2.4.2 Parkplätze

An der Trift sollen in Zukunft 3 Parkplätze an einem neuen Standort entstehen.

Südlich des Plangebietes bzw. in 150 m Entfernung, südlich der Neustädter Straße, besteht ein öffentlicher Parkplatz. Hier kann der Besucherverkehr untergebracht werden.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 49, 3. Änderung beinhaltet grünordnerische Festsetzungen zur Erhaltung und Ergänzung des Baumbestandes. Zudem sichert er eine Grünfläche bzw. eine Wasserfläche im Nordosten. Die Baumanpflanzungen und -sicherungen werden übernommen.

Der Grünstreifen im Norden beinhaltet keinen Gewässerverlauf. Er wird eher als Grünfläche genutzt. Daher erfolgt hier neu die Festsetzung einer privaten Grünfläche.

Bild 6: Eigene Fotos vom 23.07.2020





Die Gehölze wurden zwischenzeitlich angepflanzt. Folglich kann zukünftig der Bestand gesichert werden.

Der im Nordosten gelegene Teich (im WA-3-Gebiet) wird nicht mehr durch Verbandsgewässer oder Dränagen gespeist. Stattdessen fließt hier nur noch das Regenwasser rein, welches auf den alten landwirtschaftlichen Gebäuden auf der Fläche anfällt. Daher dient diese Fläche nur noch als Verdunstungsfläche.

Mit einer Neubebauung dieses Grundstückes wird dieser Regenwasseranfall wegfallen, da das Regenwassernetz in dem Bereich das Regenwasser von der neuen Bebauung aufnehmen kann. Zudem ist es nicht im Sinne der Gemeinde, ein Regenrückhaltebecken in einem nur schwer kontrollierbaren Bereich zu erhalten. Daher wird an seiner Erhaltung – aus Verkehrssicherungssicht - nicht festgehalten.

Mit der 3. Änderung wurde deutlich, dass Grünstrukturen im bebauten Bereich nur schwer kontrollierbar sind. Daher wird von weiteren grünordnerischen Festsetzungen abgesehen.

2.5.2 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: Durch die Planung kann die zulässige Grundfläche von ca. 6.200 m² auf 6.440 m² ebenerdige Gebäudeteile nach § 19 Abs. 2 BauGB erhöht werden. Für die 240 m² neu zu bebauender Fläche im rückwärtigen Bereich, sind noch 120 m² für die Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauGB zuzurechnen. Somit erhöht sich der zusätzlich zu erwartende Eingriff um ca. 360 m².

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.

Das Plangebiet dient bisher als Wohngebiet und ist entsprechend bebaut und intensiv als Garten genutzt. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt, die über die Struktur einer typischen Gartennutzung hinaus geht (siehe dazu auch Punkt 1.1.5).

Boden/Wasser/Klima/Luft: Infolge der Planung kann es zu keinen großflächigen Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, die nicht bereits jetzt zulässig und genehmigt worden sind. Dadurch erfolgen keine Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten in Grömitz. Eingriffe auf das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

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, erfolgen neue Eingriffe. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung ausgleichspflichtig, wenn mehr als 20.000 m² Grundfläche überplant werden. Da sich der Bebauungsgrad nicht erhöht, besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt mitten in Grömitz. Das Plangebiet wird entsprechend konzipiert, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

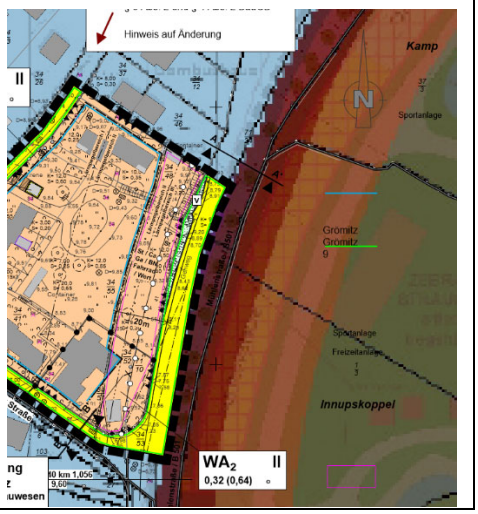
Zudem ist das Baugebiet fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Zur Ermittlung der Immissionen wurde als „*Quelle*“ die „*Geräuschprognose – Berichtsnummer: 0295-G-01-06.01.2016/2 - des Ingenieurbüros Lücking & Härtel GmbH, Kobershain, Bergstraße 17, 04889 Belgern-Schildau, vom 06.01.2016 zum Bebauungsplan Nr. 90 Zoo „Arche Noah““* herangezogen, weil hier die Verkehrsdaten der B 501 relevant sind, die ab der Kreuzung Neustädter Straße /Holstenläger nur noch in Richtung Cismar weiterfließen und umgekehrt. In diesem Fall wurde somit als Quelle ein vorliegendes Gutachten verwendet, welches bei der Gemeinde jederzeit einsehbar ist.

Da es sich mit demselben Bereich beschäftigt und Lärm sich gleichmäßig verteilt, können die Ergebnisse auf das Plangebiet übertragen werden.

<u>Bild 7:</u> Abbildung 18 der „Geräuschprognose – Berichtsnummer: 0295-G-01-06.01.2016/2 - des Ingenieurbüros Lücking & Härtel GmbH, Kobershain, Bergstraße 17, 04889 Belgern-Schildau, vom 06.01.2016 zum B-Plan Nr. 90 Zoo „Arche Noah““

g. Abbildung 18	Übertragung auf das Plangebiet
	

Da die Grundlagenermittlung im selben Gutachten sehr kompliziert ist (siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens), wird auf die Übernahme weiterer Zahlen verzichtet, um die Inhalte des Gutachtens nicht zu verfälschen. Relevant bleibt somit das in der Planzeichnung übernommene bzw. planungsrelevant festgesetzte Ergebnis.

Wie dargelegt, hat das Gutachten die Ausbreitung des Lärms ermittelt (siehe Abbildung 18: Isophonenplan Verkehr Tag (6.00-22.00 Uhr)). Da sich Schall gleichmäßig ausbreitet, konnten die daraus resultierenden Entfernungen und die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche daraus abgeleitet bzw. übertragen werden (siehe Bild 8).

Danach ist das Plangebiet nur von Lärmimmissionen betroffen, die im Bereich des Lärmpegelbereiches III der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für MI-Gebiete liegen. Dieser Lärmpegelbereich ist üblicherweise bereits in den Baustoffen eingearbeitet.

Bei Bauvorhaben im Plangebiet sind, sofern es sich um Gebäude mit einer schutzbedürftigen Nutzung nach DIN 4109 handelt, die Mindestanforderungen des baulichen Schallschutzes der DIN 4109 „*Schallschutz im Hochbau*“ zu beachten.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Avacon AG vorgenommen.

4.2 Wasserver- und –entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Karkbrook aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Cismar zugeleitet werden.

Die Bebauung bereitet keine neuen großflächigen Versiegelungen vor. Daher kann das vorhandene Regenwasserentwässerungssystem weiter genutzt werden. Für Änderungen in der Versiegelung durch die geplanten Nachverdichtungen der vorhandenen Bebauung, die eine Zunahme des abgeleiteten Niederschlagswassers verursachen, ist die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers bei der Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Änderungsantrag ist die schadlose Ableitung im benutzten Gewässer nachzuweisen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Trinkwassereinzugsbereich eines öffentlichen Wasserwerkes befindet. Sollten in der Zukunft Erdwärmesondenanlagen zur alternativen Wärmegewinnung erwogen werden, ist mit Einschränkungen und erhöhten Auflagen zu rechnen.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "*Freiwillige Feuerwehr Grömitz*" gewährleistet.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW 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 mit bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1,2 von 96 m³/h innerhalb von zwei Stunden im Umkreis von 300 m.

Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welches einen Mindestdruck von 48 m³/h im Regelfall aufweist. Somit kann aus diesem auch die allgemeine Grundversorgung gesichert werden. Eine Messung soll jedoch erfolgen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

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 Wasserstraßen- und Schiffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

5.3 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.

5.4 Bundeswehr

Die B 501 ist Bestandteil des Militärstraßengrundnetzes. Sollten Maßnahmen geplant sein, die sich direkt auf die B 501 auswirken, wird um eine erneute rechtzeitige Beteiligung der Bundeswehr unter Bezugnahme des Zeichens K-I-065-21- BBP gebeten.

5.5 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 für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
WA-Gebiet	20.480 m²
Verkehrsfläche	4.440 m²
Grünflächen	1.030 m²
Wasserfläche	70 m²
Gesamt	**26.020 m² (2,6 ha)**

7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind durch die Planung zusätzliche Wohnungen bzw. Ferienwohnungen möglich, die nicht bereits jetzt gebaut werden könnten.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 49.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29. April 2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 07.07.2021

(gez. Mark Burmeister)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 49.1 ist am 11.07.2021 in Kraft getreten.