1. APRIL 2008

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

DER INNENENTWICKLUNG

NR. 49,

3. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE GRÖMITZ

FÜR DEN BEREICH AN DER TRIFT ZWISCHEN DER BEBAUUNG „AM HUFEN“ IM NORDOSTEN UND DER BEBAUUNG „KRUSEKOPPEL“ IM SÜDOSTEN

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)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTES BETEILIGUNGSVERFAHREN (§ 4A ABS. 3 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

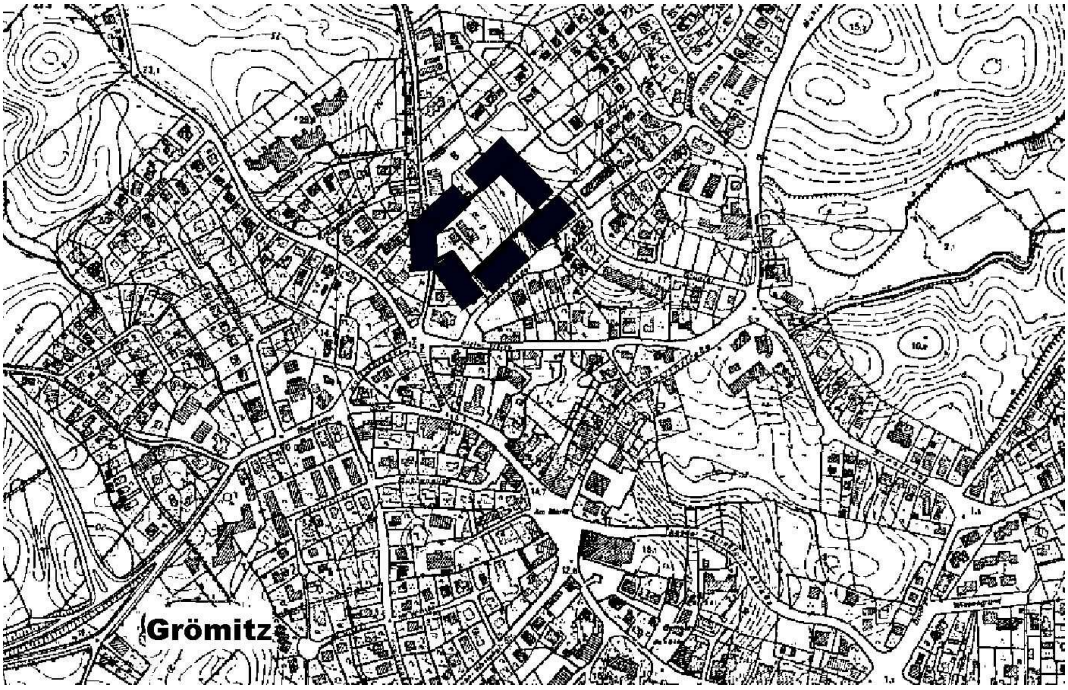
AUSGEARBEITET:

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Vorbemerkung/ Planungserfordernis**	**3**
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	4
2	**Bestandsaufnahme**	**4**
3	**Berichtigung des Flächennutzungsplanes**	**5**
4	**Begründung des Bebauungsplanes**	**5**
4.1	Bebauung	5
4.2	Erschließung	6
4.2.1	Stellplätze	7
4.2.2	Parkplätze	7
4.3	Grünordnung	7
4.3.1	Grünplanung	7
4.3.2	Eingriff und Ausgleich	8
4.3.3	Ausgleich für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope	11
4.3.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	11
5	**Immissionen und Emissionen**	**11**
5.1	Emissionen	11
5.2	Immissionen	12
6	**Ver- und Entsorgung**	**12**
6.1	Versorgung mit elektrischer Energie	12
6.2	Wasserver- und -entsorgung	12
6.3	Müllentsorgung	13
6.4	Löschwasserversorgung	13
6.5	Gasversorgung	13
7	**Hinweise zum Bodenschutz**	**13**
8	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**15**
9	**Kosten**	**15**
10	**Beschluss der Begründung**	**15**

Ü B E R S I C H T S P L A N



B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 49, 3. Änderung** der Gemeinde Grömitz für den Bereich an der Trift zwischen der Bebauung „Am Hufen“ im Nordosten und der Bebauung „Krusekoppel“ im Südosten

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Für das Plangebiet gilt seit dem 26.02.1992 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49. Er setzt den westlichen Teil des Plangebietes als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung und das verbleibende Gebiet als Hausgarten 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 stellt die Baureihe parallel der Straße Trift als gemischte Baufläche nach § 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung und die verbleibende Fläche als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung dar. Zukünftig werden ca. 500 m² der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Gemäß der Erläuterung Ziffer 5.3 ist jedoch der Flächennutzungsplanung nicht parzellenscharf.

Eine Parzellenschärfe ist danach bei Abweichungen bis zu 5.000 m² gegeben. Somit ist in diesem Fall - im Rahmen der Parzellenschärfe – die Abweichung zulässig. Die Planung gilt als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan.

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 480 m². Sie wird um 1.185 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 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 49 beschlossen.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 sichert im nordöstlichen Bereich eine große Gartenfläche, die nur einer überbaubaren Fläche zugeordnet ist. Zum heutigen Zeitpunkt besteht kaum noch ein Bedarf an so großzügigen Gartenflächen. Zudem ordnet sich die Bauflucht kaum in die angrenzende Bebauung gesehen.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, ein vorhandenes Plangebiet intensiv zu nutzen. Dieses hat Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete an bisher unbebauten Ortsrändern. Daher ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, die Bebaubarkeit des Plangebietes so optimal zu gestalten, dass sie den aktuellen Marktbedürfnissen gerecht bleibt. Um diese Zielvorgaben realisieren zu können, wird ein städtebaulicher Planungsbedarf in die Richtung gesehen, dass hier die planerischen Grundvoraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche und optimale Nachverdichtung geschaffen werden.

2 Bestandsaufnahme

Im südwestlichen Teil des Plangebietes stehen ein Wohnhaus sowie diverse Nebenanlagen, die gewerblich genutzt worden sind. Das Gelände ist in diesem Bereich recht eben. Ab Mitte des Plangebietes – in Südost/Nordwestrichtung befindet sich eine Böschungskante. Hier fällt das Gelände recht stark nach Nordosten ab und überwindet Geländehöhen von ca. 3 m. Die Böschung selbst ist intensiv mit Gehölzen bewachsen. Der nordöstliche Bereich ist wieder recht eben. Hier befand sich bis vor kurzem ein Reitplatz. An der nordöstlichen Ecke befindet sich ein kleiner Teich. Von diesem geht in Richtung Südosten ein Graben ab. Auf den angrenzenden Nachbar-

grundstücken im Norden und Süden befinden sich flächige Gehölze.

3 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Wie Ziffer 1.1 zu entnehmen ist, gilt der Bebauungsplan als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan. Daher braucht keine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

4 Begründung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	5.550 m²	73 %
Grünfläche	1.080 m²	14 %
Wasserfläche	70 m²	1 %
Verkehrsfläche	940 m²	12 %
Größe Plangebiet insgesamt:	**7.640 m²** **0,76 ha**	**100 %**

4.1 Bebauung

Folgende Planinhalte werden durch diese Bauleitplanung geändert:

Planzeichnung:

⇒ Das Mischgebiet wird in ein allgemeines Wohngebiet abgeändert. Zudem wird die Baufläche auf das gesamte Plangebiet erstreckt.

⇒ Bisher lässt die 2. Änderung in einer überbaubaren Grundstücksfläche nur den Bau eines zweigeschossigen Gebäudes mit einer Grundflächenzahl von 0,3 in einer offenen Bauweise zu. Zukünftig werden die überbaubaren Grundstücksgrenzen so geordnet, dass parallel der Straße Trift eine Schließung der Baulücke erfolgen kann, die sich an der vorhandenen Bauflucht orientiert. Zudem werden die Baustrukturen für den rückwärtigen Bereich in der Form aus der Krusekoppel übernommen, dass überbaubare Grundstücksgrenzen beidseitig einer Erschließungsstraße angeordnet werden. Da in der Umgebung zwar zweigeschossige Gebäude zulässig sind, aber nur eingeschossige Gebäude dominieren, werden hier gleich nur eingeschossige Gebäude zugelassen, um die bestehende Struktur fortzuführen. Die Grundflächenzahl von 0,3 bleibt beibehalten. Von einer Geschossflächenzahl wird jedoch abgesehen, da nach der aktuellen Landesbauordnung Schleswig-Holstein für deren Festsetzung kein Erfordernis mehr gesehen wird, wenn eine Geschossigkeit und eine Dachneigung festgesetzt sind. Im Plangebiet splittert sich die Bauweise zukünftig in 3 Abschnitte, in denen Abwechselnd Einzel- bzw. Doppelhäuser zugelassen sind.

⇒ Um einen Anschluss des Plangebietes und der möglichen Erweiterungsfläche im Nordwesten an das vorhandene Regenwasser- und Abwassernetz zu ermöglichen, wird im Plangebiet ein entsprechendes Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen gesichert.

Text:

⇒ Die 2. Änderung schließt diverse Nutzungsformen in WA-Gebieten aus, wie Handwerksbetriebe, Läden, Tankstellen etc.. Auf Grund der stark eingegrenzten

überbaubaren Grundstücksflächen ist die Ansiedlung von diesen Nutzungen kaum zu erwarten. Daher wird von dieser Festsetzung abgesehen.

⇒ Die 2. Änderung lässt grundsätzlich Beherbergungsbetriebe ausdrücklich zu. Ein Beherbergungsbetrieb ist charakterisiert durch mehr als 3 Appartements, Gemeinschaftsräume, fehlende Küchen etc.. Solche Strukturen können sich auf Grund der getroffenen Festsetzungen nicht im gesamten Plangebiet entwickeln. Daher bleiben diese Nutzungen zukünftig nur noch ausnahmsweise zulässig.

⇒ Um eine dem Gelände angepasste Entwicklung zu sichern, und um ein übermäßiges Höhenwachstum zu unterbinden, erfolgt die Einschränkung der zulässigen Höhe des Erdgeschossfußbodens sowie die Festsetzung einer eingeschränkten Dachneigung.

⇒ Im Plangebiet besteht das städtebauliche Ziel darin, einen Straßenraum zu schaffen, der offen und übersichtlich ist. Daher sind Nebenanlagen und überdachte Stellplätze bzw. Garagen nur in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

⇒ Eine übermäßige Verdichtung ist im Plangebiet nicht gewollt. Daher erfolgt die Festsetzung von Grundstücksmindestgrößen bzw. von Maximalwohneinheiten je Haus.

⇒ Um Lichtimmissionen auf angrenzende Nachbarn zu unterbinden, werden reflektierende oder glänzende Dachmaterialien ausgeschlossen.

⇒ Für Garagen sind im Sichtbereich zur Verkehrsfläche die gleichen Materialien zu verwenden, wie für die Hauptgebäude, um hier eine gestalterische Einheit zu erhalten.

Diese Änderungen enthalten keine Übereinstimmungen mit der 2. Änderung. Daher ist die Begründung der 2. Änderung für diese Planung nicht relevant.

4.2 Erschließung

Bisher umfasste die 2. Änderung nur eine überbaubare Grundstücksfläche. Diese ist direkt über die Straße Trift erschlossen.

Das Grundstück parallel der Straße Trift bleibt auch zukünftig über diese erschlossen. Allerdings geht im westlichen Bereich zukünftig von der Straße Trift eine Verkehrsfläche ab, die zu einem der rückwärtigen Erschließung des Plangebietes dienen soll und die gleichzeitig die Möglichkeit offen lässt, den rückwärtigen Bereich des nördlich gelegenen Flurstückes in einer separaten Form zu erschließen.

Im Plangebiet sind bei ca. 5.550 m² Bauland und der durch die Erschließung vorgegebenen Gebietsstruktur maximal 24 Wohneinheiten möglich. Folgender Quellverkehr ist somit pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

MGS (Pkw/h) = 0,35 x 24

MGS (Pkw/h) = 8,4 Pkw/h

Bei dieser Verkehrsmenge, die einer Anliegerstraße, Typ 1.1 (gemäß RASt 06) ent-

spricht, ist die zu erwartende Verkehrsstärke folglich gering. Das Plangebiet ist über die Straße Trift erschlossen. Ab dort wird der Quellverkehr aus dem Plangebiet nach Süden abfließen. Die Straße Trift ist ausreichend bemessen, um 8 Fahrzeuge mehr aufnehmen zu können. Am Kreuzungspunkt Nienhagener Weg/Trift/B 501 erfolgt dann eine Verteilung der Fahrzeuge. Diese Kreuzung ist ebenfalls ausreichend dimensioniert, um diesen Verkehr aufnehmen zu können.

4.2.1 Stellplätze

Die Grundstücke im Plangebiet sind ausreichend bemessen, um die erforderlichen Stellplätze vor Ort unterbringen zu können.

4.2.2 Parkplätze

Im Plangebiet sind bis zu 24 Wohneinheiten geplant. Für diese sind gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 3 bis (: 3 =) 6 Parkplätze nachzuweisen. Auf Grund der zentralen Lage des Plangebietes erscheinen 3 Parkplätze als ausreichend. Diese Parkplätze können auch parallel der Straße Trift nachgewiesen werden. Diese Straße verfügt über einen 1,5 m breiten, durchgehenden Fußweg, eine ca. 4 m breite Fahrbahn und einen angrenzenden Parkstreifen, der wassergebunden ist. Zudem weist der Bebauungsplan Nr. 46, 2. Änderung noch mindestens 10 Parkplätze in einer Parkbucht aus. Durch die Tatsache, dass parallel der Straße Trift eine recht offene Bebauung besteht, gibt es hier ausreichend offene Parkplatzkapazitäten. Um mit Boden sparsam umzugehen, wird dieser Variante den Vorrang gegeben, statt die Verkehrsfläche im Plangebiet zu verbreitern.

4.3 Grünordnung

4.3.1 Grünplanung

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein Graben. Parallel zu diesem wird zukünftig eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ festgesetzt. Dadurch soll die Entwicklung der Böschung in einer naturnahen Form gesichert bleiben.

In der nordwestlichen Ecke liegt ein Teich. Dort wird überschüssiges Wasser aus dem Graben zurück gestaut.

Parallel der nördlichen und südlichen Gebietsgrenze verlaufen auf den angrenzenden Grundstücken durchgängige Grünstrukturen. Diese sollen im Plangebiet fortgesetzt werden, um diesen optisch „ruhigen“ Charakter des Plangebietes beizubehalten. Da-

her werden diese Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzschutzstreifen“ gesichert.

Im Eingangsbereich zum Plangebiet befinden sich einige markante Bäume. Diese gilt es zu erhalten. Ansonsten sind parallel der Verkehrsfläche einigen Baumneuanpflanzungen vorgesehen, um hier die Straßenführung in einem geringen Maße grünordnerisch zu gestalten.

4.3.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Im Plangebiet wird der Bau von einem Einzelhaus auf bisher ackerbaulich 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	1.670 m²	-	800 m²	=	870 m²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	840 m²	-	400 m²	=	440 m²
Straße	940 m²	-	0 m²	=	940 m²
				Gesamt:	**2.250 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 2.250 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (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.

Gemäß der vorliegenden Baugrunduntersuchung Nr. 703002.2 von der ERWATEC-Ingenieurgesellschaft mbH in Kiel vom 27.03.2007 kann der Bereich südwestlich der Böschung problemlos bebaut werden. Im übrigen Bereich beträgt die Dicke des Geschiebelehms bis ca. 4,60 m. Hier ist die weiche Konsistenz zu entfernen und durch Austauschboden zu ersetzen, um die Tragfähigkeit der Neubauten zu gewährleisten.

Insgesamt bewirkt die Planung somit eine Bodenveränderung auf folgenden Flächen:

Straße	ca.	940 m²
Bauflächen	ca.	870 m²
Zufahrten	ca.	440 m ² (nach § 19 (4) BauGB)
insgesamt	**ca.**	**2.250 m².**

Wasser

Gemäß dem Vorliegenden Bodengutachten ist das Plangebiet nicht versickerungsfähig. Somit wirkt sich deren Bebauung kaum auf den natürlichen Wasserkreislaufes aus.

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 im Verhältnis zu den anderen Gebieten relativ tief. Daher ist es von keiner Seite einseh-

bar. Auch verhindern die getroffenen Festsetzungen eine übermäßige Höhenentwicklung. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind folglich nicht zu erwarten.

b) Theoretischer 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, durchgängiger Grünstrukturen bleiben jedoch zusammenhängende Lebensräume vor Ort erhalten.

Boden

Im Änderungsbereich können ca. 870 m² 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:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m^2)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m^2)
Verkehrsfläche	940	0,5	470
Bauflächen	870	0,5	440
Stellplätze	440	0,3	130
Summen			**1.040**

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von mindestens 1.040 m² festgestellt.

Als Ausgleich würde sich das Anlegen einer Streuobstwiese anbieten. Innerhalb dieser wäre dann auf je 100 m² ein standortgerechter, heimischer Obstbaum zu pflanzen. Das wären dann auf ca. 1.100 m² mindestens 11 Bäume als Hochstamm oder Stammbusch (2 xv., StU 10/12, im Wert von ca. 100,-- € je Stück).

Wasser

Das Oberflächenwasser ist in die zentrale Kanalisation zu leiten.

Landschaftsbild/Ortsbild

Eingriffe liegen hier nicht vor.

c) Zusammenfassung

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen und die baurechtliche Sicherung der Zu-

fahrten 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.

4.3.3 Ausgleich für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

4.3.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise zu beachten. Durch die Planung werden maximal 24 neue Wohnungen auf 17 Baugrundstücke ermöglicht. Diese sind mit 240/350 m² ausreichend bemessen, um den Kindern auf dem elterlichen Grundstück ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Ein Spielplatz befindet sich in der Straße Am Hufen. Zudem gibt es in Grömitz selbst ausreichend Vereine und Verbände, die für Kinder und Jugendliche ein breitgefächertes Freizeitangebot bereithalten.

5 Immissionen und Emissionen

5.1 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.

Im Plangebiet ist der Bau von maximal 24 Wohnungen zulässig. Wie bereits in Ziffer 4.2 ermittelt, liegt das zu erwartende zusätzliche Quellverkehrsaufkommen zur morgendlichen Spitzenstunde (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) bei 8 Pkw pro Stunde. Der Verkehr fließt über die Straße Trift nach Süden und verteilt sich an der B 501 in beide Richtungen. Eine besondere Beeinträchtigung durch den Verkehr, der aus dem Plan-

gebiet kommt, ist auf die angrenzenden Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung nicht erkennbar.

Innerhalb der Baufläche können sich außerdem nur Nutzungen im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung ansiedeln. Diese haben in der Projektplanung nachzuweisen, dass die von ihnen erzeugten Emissionen (Lärm, Gerüche, Gase) die zulässigen Orientierungswerte für „allgemeine Wohngebiet“ nach § 4 Baunutzungsverordnung einhalten. Diese Orientierungswerte gewährleisten, dass ein gesundes Wohnen und Arbeiten auch zukünftig möglich bleibt.

Zusätzliche gesundheitsbeeinträchtigende Immissionen sind daher nicht zu erwarten.

5.2 Immissionen

Im Folgenden wird untersucht, ob das Plangebiet Einwirkungen von z. B. Lärm, Stäuben oder Gerüchen ausgesetzt ist.

Die Bundesstraße B 501 liegt ca. 100 m vom Plangebiet entfernt. Von erheblichen Lärmimmissionen muss aufgrund dieser Entfernung - voraussichtlich - nicht ausgegangen werden.

Die Straße Trift selbst ist eine untergeordnete Gemeindestraße mit einem geringen Zielverkehr.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON-Hanse AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsflächen werden kostenfrei nach Absprache mit der Gemeinde und unter Berücksichtigung geplanter Bepflanzungen zur Verfügung gestellt. Stationsplätze werden durch die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten zugunsten der EON-Hanse AG gesichert.

6.2 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.

Das auf den Grundstücken und Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist

den vorhandenen Regenwassersystemen zu leiten. 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 Schleswig-Holstein Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

6.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen mit unseren Großraum-Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hiefür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit uns abzustimmen sind. Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der “Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen.

6.4 Löschwasserversorgung

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

6.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Nach erfolgter Erschließung ist der Gashausanschluss „Trift Nr. 8“ neu zu verlegen. Dieser quert das neue Erschließungsgebiet.

7 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.

Hinweis: Wie der Begründung, Ziffer 4.3.2a) unter „Boden“ zu entnehmen ist, liegt hier eine Baugrunduntersuchung vor. Danach gab es keine Hinweise auf Altlasten. Auch äußerte der am Verfahren beteiligte Kreis Ostholstein keine Hinweise auf mögliche Altlastenstandorte.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs- und Grünflächen 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.

9 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Grömitz am 1. April 2008 gebilligt.

Grömitz, 24.06.2008 Siegel (Scholz)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 49, 3. Änderung ist am 27.06.2008 in Kraft getreten.