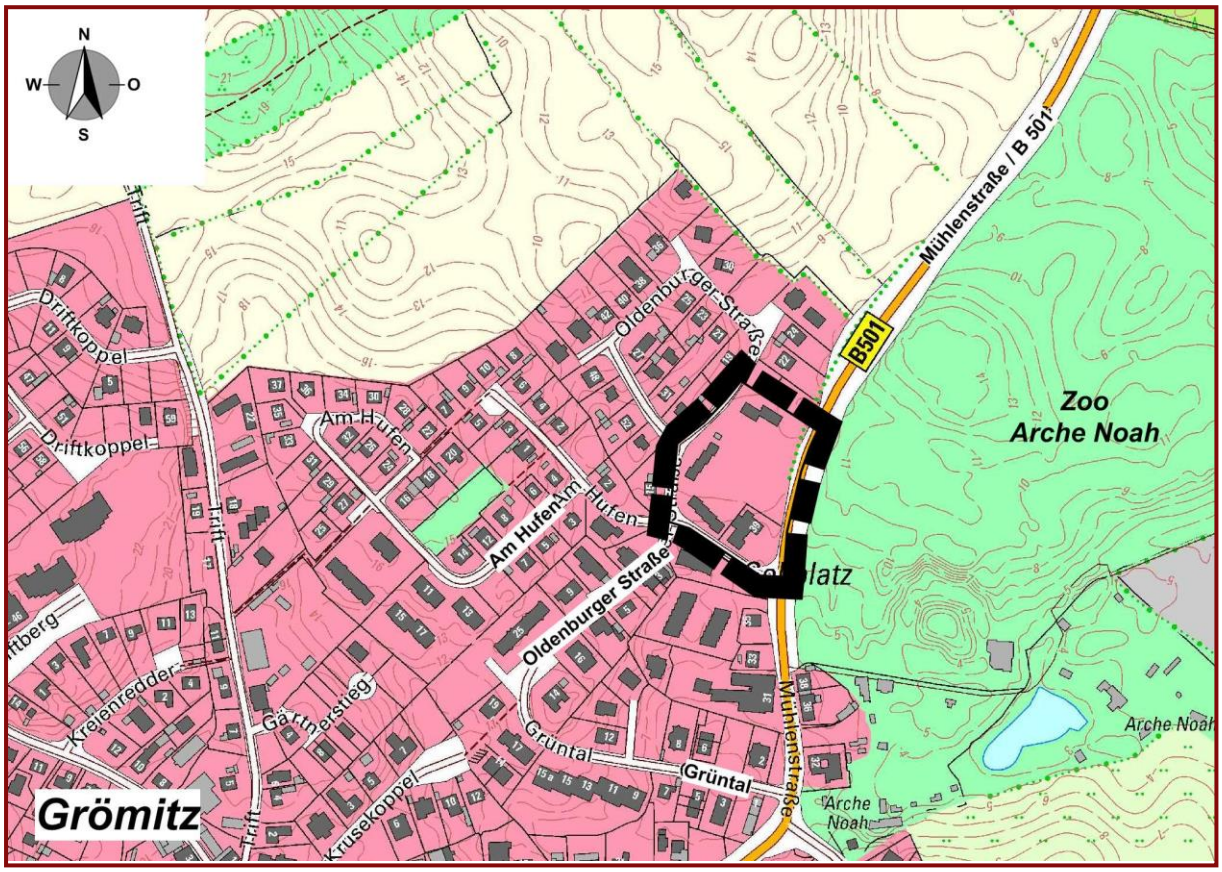


Stand: 12. Juli 2016

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 50

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet in Grömitz zwischen der Mühlenstraße / B 501 im Osten und der Oldenburger Straße im Süden und Westen

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 7
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 8
2 Begründung der Planung 10
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 10
2.2 Erschließung 13
2.3 Grünplanung 14
2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 16
3 Emissionen und Immissionen 16
4 Ver- und Entsorgung 18
5 Hinweise 18
5.1 Bodenschutz 18
5.2 Altlasten 18
5.3 Archäologie 19
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 19
7 Städtebauliche Daten 20
7.1 Flächenbilanz 20
7.2 Bauliche Nutzung 20
8 Kosten für die Gemeinde 20
9 Verfahrensvermerk 20

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

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Die Gemeinde Grömitz liegt an der Ostsee. Insgesamt resultiert daraus eine touristische Attraktivität. Deutlich wird dies an der hohen Anzahl von Ferien- und Zweitwohnungen insb. in Grömitz.

Auf Grund der momentanen Zinslage ist die Zahl steigend; ebendso die Bodenpreise. Im gleichen Zuge gehen die Wohnungen für die ortsansässigen Bürger verloren. Folglich sinken über Jahre die Einwohnerzahlen in der Gemeinde.

Um dieser Entwicklung entgegen zu treten, besteht das Ziel der Gemeinde darin, auf dem gemeindeeigenen Grundstück eine kompakte Bebauung zu errichten, die es zulässt, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Um das unter Punkt 1.1.1 genannte Ziel zu erreichen, soll eine maximale Bebaubarkeit des Grundstückes planungsrechtlich vorbereitet werden. Damit soll möglichst viel Wohnraum für folgende Zielgruppen errichtet werden:

- für die Bürger der Gemeinde mit mittlerem und geringem Einkommen,
- für die Wohnungssuchenden mit Wohnberechtigungsschein und
- möglicherweise auch für Flüchtlinge und/oder Asylbegehrende.

Das g. Ziel kann im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 50 nicht umgesetzt werden. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Grömitz. Es ist bereits mit Sozialwohnungen bebaut bzw. verfügt durch den Bebauungsplan Nr. 50 über Baurechte. Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese weiter entwickelt bzw. verdichtet werden soll.

Die Fläche ist eine der wenigen Grundstücke, die von der Gemeinde verfügbar ist. Auf Grund der in Grömitz geltenden Bodenpreise (siehe dazu Wertermittlungsrichtlinie 2006 mit den aktuellen Bodenrichtwerten nach Anlage 1 mit Stand vom 31.12.2014) ist es wirtschaftlich für eine Gemeinde kaum machbar, teures Bauland zu erwerben und gleichzeitig günstigen Wohnraum für die unter 1.1.2 g. Zielgruppen zu vermarkten. 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

- im Eigentum der Gemeinde ist,
- bereits baulich genutzt ist,
- hier bereits Sozialwohnungen vorhanden sind,
- in der unmittelbaren Umgebung Wohngebiete 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 Wohnstandort ist.

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

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	30.11.2015
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	22.02.2016 - 09.03.2016
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		26.04.2016
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	23.05.2016 – 28.06.2016
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	03.06.2016 – 04.07.2016
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	12.07.2016

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

Die überplante Fläche betrifft nur die Wohngebiete. Sie umfassen ca. 7.940 m². Das Plangebiet ist mit Sozialwohnungen bebaut. Im Norden, Süden und Westen grenzen Reine Wohngebiete i. S. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) an. Im Osten befinden sich eher Mischstrukturen bzw. ein Zoo. 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: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m²) – Bestand (m²) =	Eingriff (m²) zulässig neu
1	WA-1	6.680 m²	
		Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 3.200 m² - 2.000 m² =	1.200
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO: 5.300 m² - 2.000 m² +=	3.300
2	WA-2	1.260 m²	
		Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 480 m² - 380 m² =	100
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO: 280 m² - 280 m² + =	-
			ca. 4.600

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Durch die Planung kann die zulässige Grundfläche von ca. 2.380 m² auf 3.680 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 reine 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 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.

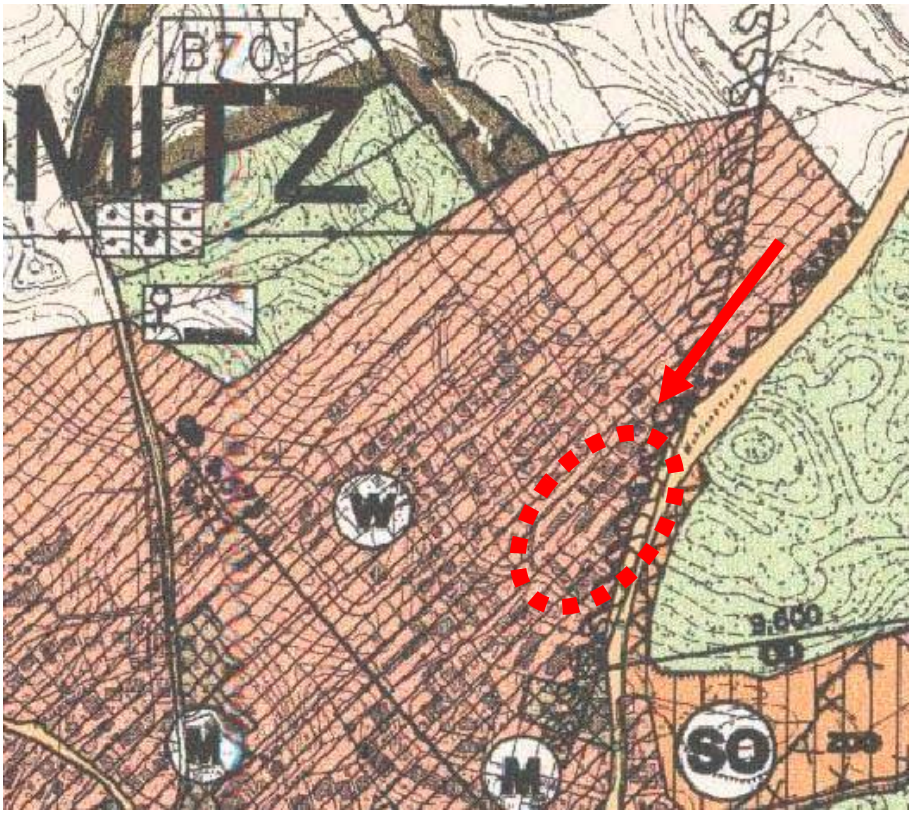
Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im 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 als „*Sonstige Wohnbaufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

Bild 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



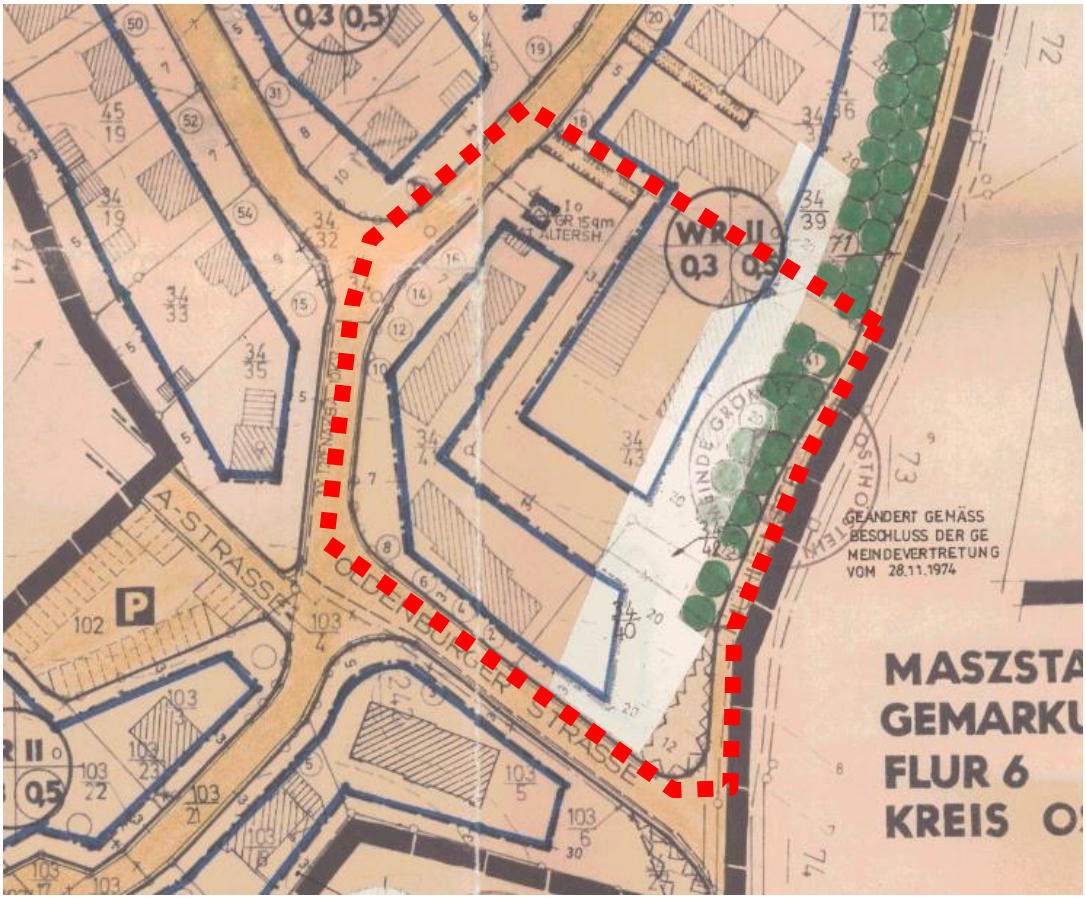
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 50 seit dem 06.05.1975.

Dieser setzt das Plangebiet als *„Reines Wohngebiet“* nach § 3 BauNVO fest.

Bild 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 50



Der Landschaftsplan entspricht der Vorgabe des Flächennutzungsplanes.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 501, zu der eine Anbauverbotszone von 20 m zur Bundesstraße nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz - FStrG – frei zu halten ist. Um eine optimale Nutzung der Baufläche zu erzielen, ist angedacht, Carports, Wertstoffsammelanlagen und auch Nebengebäude für den Hausmeister und Fahrräder bis zu einem Abstand von 10 m zum Fahrbahnrand der B 501 zu errichten und somit innerhalb der Bauverbotszone zu bauen.

Im Verfahren wurde am 06.06.2016 einen Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme nach § 9 Abs. 7 FStrG gestellt.

Gemäß Schreiben des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck, vom 07.06.2016, wird ab einem Abstand von mindestens 10,00 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn der B 501, für die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen baulichen Nebenanlagen, Fahrrad-

stellplätzen und Wertstoffsammelplätzen, eine Ausnahme in Aussicht gestellt. Die in Aussichtstellung von Stellplätzen unterhalb des geforderten Mindestabstandes von 10,00 wird somit im Einzelfall in Aussicht gestellt.

Diese Inaussichtttstellung ist verbunden mit der Auflage, dass eine konkrete Einzelfallprüfung jedoch erst im Antragsverfahren erfolgt. Der Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung ist formfrei bestehend aus einem Lageplan M 1:500 und aktuellen Katasterplan beim LBVSH zu stellen. Sofern die Bauvorhaben genehmigungspflichtig nach der LBO sind, erfolgt eine Beteiligung im Bauantragsverfahren durch den Kreis Ostholstein.

Die Ausnahmen selbst sind somit im Rahmen der Projektplanung durch den Bauherren zu stellen.

Es wird darüber hinaus darauf verwiesen, dass gemäß § 9 Abs. 2 FStrG für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m von der Bundesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zudem eine Genehmigung von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, erforderlich ist.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Grömitz und zwar zwischen der Mühlenstraße / B 501 im Osten und der Oldenburger Straße im Süden und Westen.

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.

Bild 3: Eigene Fotos vom 31.03.2016: Gebäude südlich des Plangebietes



Eigene Fotos vom 27.11.2015: Gebäude westlich des Plangebietes



1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich mit einem zweigeschossigen Wohngebäude bebaut, dessen Grundstück für sich eigenständig und abgeschlossen ist. Die Erschließung erfolgt direkt von der Oldenburger Straße.

Im südwestlichen, westlichen und nördlichen Bereich stehen eingeschossige Wohngebäude. Sie dienen als Sozialwohnungen. Zu ihnen gehört die verbleibende Fläche, die als Gemeinschaftsfläche dient. Im westlichen Bereich steht zudem ein Gebäude in dem eine Transformatorenstation untergebracht ist. Alle Gebäude werden über nur eine Zufahrt im Westen erschlossen, die ebenfalls von der Oldenburger Straße abgeht. Eine weitere „*Notfallzufahrt*“ zu dieser Fläche befindet sich im Osten und geht direkt von der B 501 ab.

Das Gelände selbst ist relativ eben.

Bild 4:: Eigene Fotos vom 31.03.2016: Blick von Süd auf das Plangebiet



Eigene Fotos vom 27.11.2015: östlicher Bereich des Plangebietes



Eigene Fotos vom 27.11.2015: Blick von West auf das Plangebiet



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

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

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 50 werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- *Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO statt eines Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO.* → Planungsziel ist die Nutzung der Fläche für Wohnungstypen, die den im Punkt 1.1.2 g. Zielgruppen dienen. So lässt der neu festgesetzte Gebietstyp mehr Flexibilität in seiner Nutzung zu, als ein WR-Gebiet. Neben der allgemein zulässigen Wohnnutzung ist in einem WA-Gebiet unter anderem die Unterbringung von „*Anlagen für soziale Zwecke*“ allgemein zulässig. Damit könnten im Bedarfsfalle die Gebäude auch als „*zentrale Gemeinschaftsunterkünfte*“ oder auch abgeschlossene „*Wohnungen*“ für eine erhöhte Zahl für Asylbegehrende genutzt werden.
- *Erhöhung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl.* → Bisher ist für das gesamte Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 und der Geschossflächenzahl von 0,5 zulässig. Nach der für den Bebauungsplan geltenden BauNVO ist in die Geschossflächenzahl auch die Wohnbaufläche aus dem Dachgeschoss mit einzurechnen. Diese Regelung wird dem heutigen Anspruch nicht mehr gerecht, der einfordert, die Innenbereiche so effektiv wie möglich zu nutzen. Um die Fläche optimal auszunutzen, wird die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 erhöht, bei gleichbleibender Zweigeschossigkeit. Die Nutzung des Dachgeschosses regelt die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO).
- *Verzicht auf die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Dreigeschossigkeit.* → Der Ursprungsplan lässt ausnahmsweise eine Dreigeschossigkeit zu, wenn die Grund- und Geschossflächenzahlen nicht erhöht werden. Der Beginn einer dreigeschossigen Entwicklung ist in dem Teil von Grömitz nicht mehr gewollt. Daher wird auf die Übernahme dieser Festsetzung verzichtet.

- *Anpassung der Baugrenzen.* → Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so offen festgesetzt, dass hier eine freizügige Planung möglich ist. Als Rahmen wird nur noch ein Mindestabstand von 5 m zur Oldenburger Straße sowie den nordöstlich angrenzenden Grundstücken angesehen, die Sicherung des reinen Bestandes innerhalb der Bauverbotszone zur B 501 sowie für alle Neubauten ein 20 m breiter Abstand zum Fahrbahnrand der B 501. Alle anderen Rahmenvorgaben regelt die LBO.
- *Kennzeichnung einer „Fläche für Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen" nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB für Stellplätze sowie für Stellplätze / Carports / Garagen / bauliche Nebenanlagen / Fahrradstellplätze / Wertstoffsammelplätze.* → Es gilt eine Anbauverbotszone von 20 m zur Bundesstraße nach § 9 Abs. 1 FStrG. Wie bereits unter Punkt 1.2.2 dargelegt, hat die Gemeinde einen Antrag auf die Inaussichtstellung einer Genehmigung dafür gestellt, dass Carports, Wertstoffsammelanlagen und auch Nebengebäude für den Hausmeister und Fahrräder bis zu einem Abstand von 10 m zum Fahrbahnrand der B 501 gebaut werden dürfen, um so eine optimale Nutzung der Baufläche zu erzielen. Dieser wurde am 07.06.2016 positiv beschieden. Somit ist der eigentliche Antrag im Rahmen der Projektplanung zu stellen. Um diese Nutzung entsprechend abzusichern, erfolgt die klare Regelung der g. Nutzungsformen im Bebauungsplan.
- *Festsetzungen von Lärmpegelbereichen.* → Für den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 90 liegt eine Geräuschprognose vor (Berichtsnummer: 0295-G-01-06.01.2016/2, Lücking & Härtel GmbH, Schildau, vom 06.01.2016). Diese hat die Lärmpegelbereiche für den Bereich der B 501 ermittelt. Diese werden entsprechend übernommen.

Text:

- *Ausschluss der Betriebe des Beherbergungsgewerbes* → Der Ursprungsplan lässt Beherbergungsbetriebe allgemein zu. Wie dem Punkt 1.1 zu entnehmen ist, soll hier Wohnraum für die Bürger der Gemeinde entstehen. Daher werden Beherbergungsbetriebe zukünftig nicht mehr zugelassen.
- *Erhöhung der Grundflächenzahl für „unselbständige Gebäudeteile".* → Der § 17 Abs. 1 BauNVO begrenzt die Grundflächenzahl in 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, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können (vgl. § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO); die so genannten „*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. unselbständige Gebäudeteile bis zu 20 % überschritten werden dürfen. Damit liegt die Gesamtgrundflächenzahl 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. Gleichzeitig liegen alle überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend von der B 501 entfernt, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. 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.

- *Regelung des Versiegelungsgrades für Stellplätze und deren Zufahrten.* → Nach der bisher geltenden BauNVO gab es keine Einschränkung bei der Versiegelung der Flächen für Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, wie Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten. Vor allem im WA-1-Gebiet werden relativ viele kleine Wohnungen entstehen. Für diese soll der Stellplatzbedarf vor Ort abgedeckt werden können. Gleichzeitig sind Spiel- und Freizeitflächen erforderlich, um allen Zielgruppen einen Erholungswert auf dem Grundstück bieten zu können. Dieses Gesamtziel 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.
- *Zulassung von Terrassen und Balkonen außerhalb der Baugrenze.* → Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Terrassen und Balkone ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch von den baulichen Hauptanlagen wesentlich geprägt sind, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen durch Terrassen und Balkone bis maximal 3 m Tiefe überschritten werden dürfen.
- *Zulassung von Stellplätze / Carports / Garagen / bauliche Nebenanlagen / Fahrradstellplätze / Wertstoffsammelplätze auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen.* → Im Bereich der Bauverbotszone erfolgt eine klare Regelung, wo welche Nutzungen zulässig sind. Gegen die Nutzung der Fläche außerhalb der Bauverbotszone für die g. Zweckbestimmungen bestehen keine städtebaulichen Bedenken. Daher erfolgt die Aufnahme einer entsprechenden Regelung.
- *Verzicht auf gestalterische Festsetzungen.* → Der Ursprungsplan hat die Dachneigung für die ein- bzw. zweigeschossige Bauweise geregelt. Allerdings ist eine Umsetzung dieser Vorgaben vor Ort nicht erkennbar. Daher wird auf die Aufnahme von gestalterischen Festsetzungen zukünftig verzichtet.
- *Festsetzungen von Immissionsschutzmaßnahmen.* → Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind bei Bauvorhaben, sofern es sich um Gebäude mit einer schutzbedürftigen Nutzung nach DIN 4109 handelt, die Mindest-

anforderungen des baulichen Schallschutzes der DIN 4109 „*Schallschutz im Hochbau*“ zu beachten.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.2 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 50 werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- *Aufnahme einer Flächenaufteilung für „öffentliches Verkehrsgrün“ und „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“* → Die Flächen, die nicht der Verkehrsnutzung durch Verkehrsteilnehmer dienen, werden zukünftig als „*öffentliches Verkehrsgrün*“ gekennzeichnet. Zudem werden die Verkehrsflächen eindeutig der Öffentlichkeit zugeordnet.
- Die Planung bereitet in den jeweiligen Gebieten folgendes vor:
  - WA-1-Gebiet: eine zulässige Bruttofläche (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss) von ca. 7.340 m², eine Bruttogeschossfläche von 90 m² je Wohnung angenommen, somit sind ca. 82 Wohnungen möglich.
  - WA-2-Gebiet: eine zulässige Bruttofläche (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss) von ca. 1.100 m², eine Bruttogeschossfläche von 90 m² je Wohnung angenommen, somit sind ca. 12 Wohnungen möglich.

    Zusammenfassend bereitet die Planung den Bau von max. 94 neuen Wohnungen vor. Folgender Quellverkehr ist pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

    MGS (Pkw/h) = 0,35 x 94

    MGS (Pkw/h) = 32,9 Pkw/h

    Diese 32,9 Pkw mehr können sich über die B 501 in zwei Richtungen verteilen. Die Straße ist so ausgebaut, dass sie den prognostizierten Zielverkehr aufnehmen kann.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.2.1 Stellplätze

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

2.2.2 Parkplätze

Südlich des Plangebietes bzw. in 150 m Entfernung, nordwestlich der Kreuzung B 501/ Grüntal, besteht ein öffentlicher Parkplatz. Hier kann der Besucherverkehr untergebracht werden.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 50 werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- *Verzicht auf die Sicherung von Bäumen.* → Der Ursprungsplan setzt parallel der B 501 Bäume fest, die zu erhalten sind. Diese sind nicht mehr vorhanden (siehe folgendes Bild). Um eine flexible Nutzung des Plangebietes zu ermöglichen, wird zukünftig auf die Festsetzung von Bäumen verzichtet.

  Bild 5: Eigene Fotos vom 31.03.2016: Blick von der B 501 auf das Plangebiet



Der Text des Bebauungsplanes Nr. 50 enthält keine Festsetzungen zur Grünordnung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 treffen unverändert zu.

2.3.2 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: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m²) – Bestand (m²) =	Eingriff (m²) zulässig neu
1	WA-1	6.680 m²	
		Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 3.200 m² - 2.000 m² =	1.200
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO: 5.300 m² - 2.000 m² ★=	3.300
2	WA-2	1.260 m²	
		Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 480 m² - 380 m² =	100
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO: 280 m² - 280 m² ★ =	-
			ca. 4.600

★ Für die Versiegelung galten nach der BauNVO vor 1969 keine Obergrenzen

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 als Wohngebiet und ist entsprechend bebaut und intensiv genutzt. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.5).

Boden: Infolge der Planung kann es auf 4.600 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen 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 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. Dem gegenüber steht seine wohnbauliche Vorbelastung. Auf Grund der Vorbelastung und der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 4.600 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert wird. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Wohnbaufläche 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 in Grömitz. Die vorhandene und geplante Bebauung mit ähnlichen Bauhöhen, wie sie in der Umgebung vorhanden sind, wirkt sich nicht auf die freie Landschaft aus.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von einer intensiv genutzten Wohnbaufläche, z. B. als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Diese stehen nicht zur Verfügung. Für das Schutzgut Boden ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein Ausgleichserfordernis von ca. 2.300 m².

Landschaftsbild: Da das Landschaftsbild nicht erkennbar verändert wird, erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

Zusammenfassung: 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, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.4 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

Das Plangebiet wird von einem Reinen- in ein Allgemeines Wohngebiet geändert, um die Nutzungsvielfalt an Wohnungstypen zu erhöhen. Damit vermindert sich der Lärmschutzstatus nach der DIN 18005 „*Schallschutz für Städtebau*“ um 5 dB (A).

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.

In diesem Fall wurde als Quelle ein vorliegendes Gutachten verwendet, welches bei der Gemeinde jederzeit einsehbar ist.

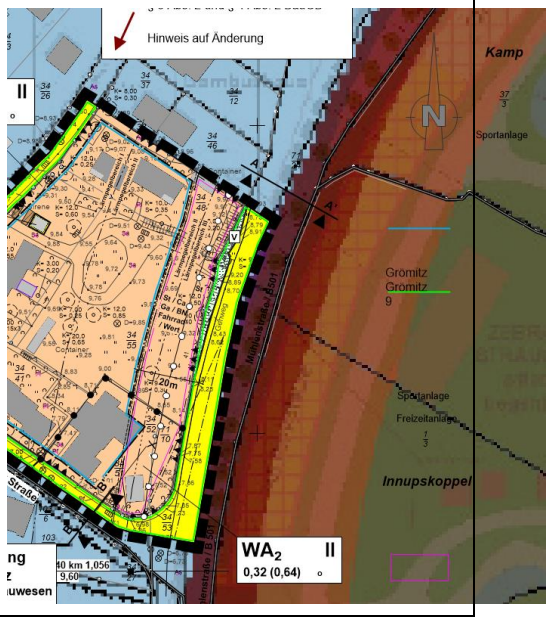
Da es sich mit demselben Bereich beschäftigt, zeitnah erstellt wurde und Lärm sich gleichmäßig verteilt, können die Ergebnisse auf das Plangebiet übertragen werden.

Da die Grundlagenermittlung im Gutachten selben 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:

Bild 6: 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 Bebauungsplan Nr. 90 Zoo „Arche Noah““

g. Abbildung 18	Übertragung auf das Plangebiet
	

Gemäß der vorliegenden g. „*Geräuschprognose*“ kann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie Schleswig-Holstein an den umliegenden Bebauungen prognostiziert werden und weist damit die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens mit der vorhandenen Umgebungsnutzung nach. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist bei konkreten Genehmigungsverfahren und bei großen Abweichungen der im genannten Gutachten gewählten Emissionsansätze nachzuweisen.

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

Das Plangebiet ist bereits voll bebaut und erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 50 verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. entsorgen.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

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

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „*Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln*“.

5.2 Altlasten

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

Anhaltspunkte für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

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

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

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
WA-Gebiet	7.940 m²
Verkehrsfläche	2.050 m²
Gesamt	**9.990 m² (1,0 ha)**

7.2 Bauliche Nutzung

Geplant sind im WA-1-Gebiet ca. 82 neue Wohnungen. Im WA-2-Gebiet werden durch Aufstockung sowie Anbauten ca. 5 neue Wohnungen möglich sein. Insgesamt können somit ca. 87 neue Wohnungen im Plangebiet entstehen.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungs-, Erschließungs- und Baukosten. Diese werden im jeweils laufenden Haushalt bereitgehalten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 50, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12. Juli 2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 13.09.2016

(gez. Mark Burmeister)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 50, 1. Änderung, tritt am …… in Kraft.