STAND: 07.APRIL 2009

BEGRÜNDUNG

ZUR

5. ÄNDERUNG

DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 52.2

DER GEMEINDE GRÖMITZ

FÜR DAS GEBIET KÖRNICKERFELD

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)
- 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

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

1	**Vorbemerkung/ Planungserfordernis**	**2**
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
1.3	Überschlägige Überprüfung der Umweltauswirkungen	3
2	**Bestandsaufnahme**	**5**
3	**Begründung des Bebauungsplanes**	**6**
3.1	Bebauung	6
3.2	Erschließung	7
3.3	Grünplanung	7
3.3.1	Ausgleichsbedarf	8
3.3.2	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	8
4	**Immissionen und Emissionen**	**8**
5	**Ver- und Entsorgung**	**8**
5.1	Löschwasserversorgung	8
6	**Hinweise**	**9**
6.1	Bodenschutz	9
6.2	Denkmalschutz	9
6.3	Gewässerschutz	10
7	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**10**
8	**Kosten**	**10**
9	**Beschluss der Begründung**	**10**

B E G R Ü N D U N G

zur **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.2** der Gemeinde Grömitz für das Gebiet Körnickerfeld.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Für das Plangebiet gelten der Bebauungsplan Nr. 52.2 und seine vier Änderungen. Zudem entspricht die Planung den Vorgaben des verbindlich geltenden Flächennutzungsplanes. Die Gemeinde beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch, weil diese Planung der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dient und somit unter den Begriff „*andere Maßnahmen der Innenentwicklung*“ im Sinne des § 13a Baugesetzbuch fällt.

In der Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt am 11.09.2008 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 52.2 beschlossen.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes und seinen Änderungen sind im überwiegenden Teil der Gewerbeflächen Betriebswohnungen unzulässig. Da im nordöstlichen Bereich des Plangebietes die Entstehung einer Diskothek vorgesehen war, war diese Festsetzung notwendig, um die immissionsschutzrechtlichen Bedingungen im Plangebiet einhalten zu können. Zudem wurden flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt, damit sich die Immissionen aus dem Plangebiet nicht auf das im Osten angrenzende Wohngebiet auswirken. Nun soll diese Diskothek nicht mehr entstehen. Die geltenden Festsetzungen zur Gewährleistung des Immissionsschutzes entsprechen daher nicht mehr den aktuellen Bedingungen. Sie verhindern die Ansiedlung von kleinen und mittelständischen Unternehmen, die in der Regel auch am Betriebsstandort wohnen möchten.

Da das Interesse der Gemeinde darin besteht, dass ihre Gewerbestandorte vollständig genutzt werden, besteht aus städtebaulicher Sicht ein Planungserfordernis.

1.3 Überschlägige Überprüfung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB ist eine überschlägige Prüfung notwendig, um festzustellen, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Nach dem Ursprungsplan von 1982 ist eine Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO von rd. 24.370 m² zulässig.

<u>Überprüfung auf Grundlage der Anlage 2 zum BauGB</u>

1. **Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt**

   Die Gemeinde Grömitz erwartet diesbezüglich keine Auswirkungen der Planung, da im Rahmen der 5. Bebauungsplanänderung lediglich die Art der Nutzung geringfügig geändert wird und die Bebauung bereits zuvor zulässig war.

2. **das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst**

Es ergeben sich keine Auswirkungen, da lediglich die Art der Nutzung geringfügig geändert wird.

3. **die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;**

   Es ergeben sich keine Auswirkungen, da lediglich die Art der Nutzung geringfügig geändert wird.

4. **die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme**

   Es ergeben sich keine Auswirkungen, da lediglich die Art der Nutzung geringfügig geändert wird. Probleme sind aufgrund der Planänderung nach dem gegenwärtigen Planungsstand nicht zu erwarten.

5. **die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften**

   Da es sich um Gebiet handelt, für das bereits Baurecht besteht und in dem Bebauung vorhanden ist, hat die Planung keine Auswirkungen.

6. **Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete**

insbesondere in Bezug auf

- **die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen, den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen; die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen, die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten**

  Es ergeben sich keine Auswirkungen, da lediglich die Art der Nutzung geringfügig geändert wird.

folgende Gebiete:

- **im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzge-**

setzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst, Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst, Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes, gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes, Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes, Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes, in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Da es sich um ein Gebiet handelt, für das bereits Baurecht besteht und in dem Bebauung vorhanden ist, hat die Planung keine Auswirkungen. Das Plangebiet liegt nicht in einem der aufgeführten Gebiete.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wurde gemäß den Vorgaben des Ursprungsplanes sowie seinen vier Änderungen erschlossen. Gewerbebetriebe haben sich allerdings erst im südwestlichen Teil des Plangebietes angesiedelt. Die überwiegende Fläche ist bisher ungenutzt.

3 Begründung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

Straßenfläche	5.300m²	10%
Grünflächen	5.620m²	10%
Wasserfläche	650m²	1%
Versorgungsflächen	2.630m²	5%
GE-Fläche	40.620m²	74%
Größe Plangebiet insgesamt:	54.820m² (5,5ha)	100%

3.1 Bebauung

Bezüglich der Bebauung beinhaltet die Planung folgende Änderungen und Ergänzungen:

Planzeichnung:

⇒ Die Flächenindizes für die Zuordnung der flächenbezogenen Schallleistungspegel werden gestrichen. Somit entsteht wieder der ursprüngliche Planungsstand von der 2. Änderung. Dieser war Grundlage für die Planung des östlich angrenzenden Baugebietes mit dem darauf ausgerichteten Lärmschutzwall. Somit gelten für alle Grundstücke die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

⇒ Für die nordöstliche Fläche werden die Festsetzungen von den angrenzenden Flächen übernommen. Somit erhöht sich die Grundflächenzahl von 0,15 auf 0,6.

⇒ Im südlichen Bereich des Plangebietes bestehen bereits Gewerbebetriebe mit Betriebswohnungen. In diesem Bereich, außerhalb der GE-1-Flächen, sind Betriebswohnungen allgemein zulässig. Für das verbleibende Baugebiet (GE-1) erfolgen zukünftig keine Regelungen zu Betriebswohnungen. Damit sind Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung innerhalb der GE-1-Flächen ausnahmsweise zulässig.

Text:

⇒ Mit Hinblick auf die Neuordnung der Betriebswohnungen in der Planzeichnung werden auch die textlichen Festsetzungen angepasst.

⇒ Bisher sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn diese in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb stehen. Um großflächigen Einzelhandel eindeutig auszuschließen erfolgt die Anpassung der bisherigen Festsetzung auf der Basis des Musters des Innenministeriums von 2008 zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten. Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsmarktangebot in der Gemeinde zu erhöhen. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direktvermarktung). Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs wird generell ausgeschlossen, da diese Einrichtungen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden sollen.

⇒ Der Versiegelungsgrad der nordöstlich gelegenen Baufläche wird den angrenzenden Gebieten angepasst,

⇒ Innerhalb des Plangebietes hat die Gemeinde Grömitz bereits diversen Dispen-

sen zugestimmt, die die Errichtung von Stellplätzen und Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulassen. Um hier eine einheitliche Regelung zu erzielen, wird von der Beibehaltung einer entsprechenden Festsetzung abgesehen.

⇒ Derselbe Sachverhalt trifft auch für Nebenanlagen im Sinne § 14 Baunutzungsverordnung zu. Hier wird nur die Einschränkung beibehalten, dass diese nicht zwischen der Verkehrsfläche und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze zulässig bleiben.

Die übrigen Festsetzungen der Ursprungsplanung und die dazu erfolgten Änderungen gelten unverändert fort.

⇒ Aus städtebaulichen Gründen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes weiterhin nicht zulässig. Die Flächen sollen weiterhin für Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. In dem touristisch geprägten Ort Grömitz soll sich das Beherbergungsgewerbe zentrennah weiterentwickeln und sich nicht auf die Gewerbegebiete ausweiten.

⇒ Gemäß der textlichen Festsetzung 2.2 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig, wenn das Grünflächendefizit in gleichem Maße über Dachbegrünung ausgeglichen wird. Die nach § 17 BauNVO zulässige GRZ von 0,8 in GE-Gebieten bleibt davon unberührt.

3.2 Erschließung

Bezüglich der Erschließung erfolgt keine Änderung gegenüber dem Ursprungsplan und seinen vier Änderungen.

3.3 Grünplanung

Die Planung enthält folgende Änderungen und Ergänzungen:

Planzeichnung:

⇒ Auf die Festsetzung von einigen straßenbegleitenden Bäumen wird verzichtet. Dadurch soll die Ansiedlung größerer Firmen mit hohem Platzbedarf für Ein- und Ausfahrten ermöglicht werden.

Text:

⇒ Die 3. Änderung setzt fest, dass 20 % der Fläche als Grünfläche herzustellen sind. Da nur 80 % des Gebietes versiegelbar ist, sind die verbleibenden 20 % bereits nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein zu begrünen. Daher besteht für die Beibehaltung dieser Festsetzung kein Erfordernis.

⇒ Die 3. Bebauungsplanänderung enthält Festsetzungen, wonach die ungenutzten Flächen zu begrünen sind bzw. wie die Flächen einzugrünen sind. Solche Festsetzungen sind durch die zuständigen Behörden kaum zu kontrollieren. Daher wird auf diese zukünftig verzichtet.

Die übrigen Festsetzungen der Ursprungsplanung und die dazu erfolgten Begründungen gelten unverändert fort.

3.3.1 Ausgleichsbedarf

Durch die 5. Änderung wird das Maß der Nutzung nicht verändert. Bereits heute dürfen 80 % der Baufläche vollständig versiegelt werden. Die Zuschnitte der einzelnen Flächen ändern sich ebenfalls nicht. Daher kommt es zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur, Boden und Landschaft. Somit besteht auch kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf i. S. des gemeinsamen Runderlasses vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht".

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 auch auf dieser Rechtsgrundlage kein Ausgleich erbracht werden.

Geschützte Biotope sind von dieser Planung nicht betroffen.

3.3.2 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen grundsätzlich in geeigneter Weise zu beachten. In einem Gewerbegebiet sind diese Belange jedoch nicht von Bedeutung.

4 Immissionen und Emissionen

Durch die Planung ist zukünftig keine Diskothek im Plangebiet mehr möglich. Die Emissionen innerhalb des Gebietes reduzieren sich dadurch, insbesondere in der Nachtzeit, erheblich.

Das im Osten angrenzende Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 86) liegt ca. 120m entfernt. Bei der Festsetzung des Immissionsschutzes wurde hier bereits das Gewerbegebiet berücksichtigt.

5 Ver- und Entsorgung

Es gelten die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 52.2 mit seinen vier Änderungen unverändert fort.

5.1 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Grömitz gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten

in Abstimmung mit dem Zweckverband Karkbrook ausgestattet.

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 192m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 96m³/h ausreichend.

Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz und den Regenrückhaltebecken entnommen werden.

Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung besteht seit dem 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Es gelten die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 52.2 mit seinen vier Änderungen unverändert fort.

Hinweise über Altlasten und altlastverdächtiger Flächen liegen nicht vor.

Im Bebauungsplangebiet sollten im Vorlauf zu den Bauvorhaben spezifische Baugrunduntersuchungen erfolgen und ein Baugrundgutachten erstellt werden.

Seitens des Geologischen Landesarchivs ergehen folgende Hinweise:

Sollten begleitend zu Bauvorhaben, zu Flächennutzungs-, Bauleit-, Bebauungsplanungen oder für sonstige Zwecke Bohrungen oder geophysikalische Untergrundmessungen durchgeführt werden (Baugrundstabilität, Untergrundverhältnisse u.s.w.), so sind die Bohrungen vor Bohrbeginn beim Staatlichen Geologischen Dienst anzuzeigen und die Bohrergebnisse (Schichtenverzeichnisse, Mess- und sonstige Untersuchungsergebnisse) nach Abschluss der Bohrarbeiten an das Geologische Landesarchiv im LANU SH weiterzureichen. Sollten solche Unterlagen bereits durchgeführt worden sein und dem Geologischen Landesarchiv noch nicht vorliegen, so sind die Ergebnisse dem Geologischen Landesarchiv nachzureichen. Vorhabensbegleitende geowissenschaftliche Gutachten sollten dem Geologischen Landesarchiv ebenfalls (in Kopie bzw. zum Kopieren) zur Verfügung gestellt werden.

6.2 Denkmalschutz

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 gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6.3 Gewässerschutz

Für Änderungen in der Versiegelung von Grundstücken und Verkehrsflächen, die eine Zunahme des abgeleiteten Niederschlagswassers verursachen, ist bei der Durchführungsplanung die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers bei der Wasserbehörde zu beantragen. Mit den Planunterlagen ist der Wasserbehörde der hydraulische Nachweis der zulässigen Oberflächenbeschickung im Regenklärbecken vorzulegen.

Der Nachweis ist im Rahmen des Planvollzugs zu erbringen.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Es gelten die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 52.2 mit seinen vier Änderungen unverändert fort.

8 Kosten

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Grömitz am 07.04.2009 gebilligt.

Grömitz, 14.05.2009 Siegel (Scholz)
- Bürgermeister -

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.2 ist am 14.05.2009 in Kraft getreten.