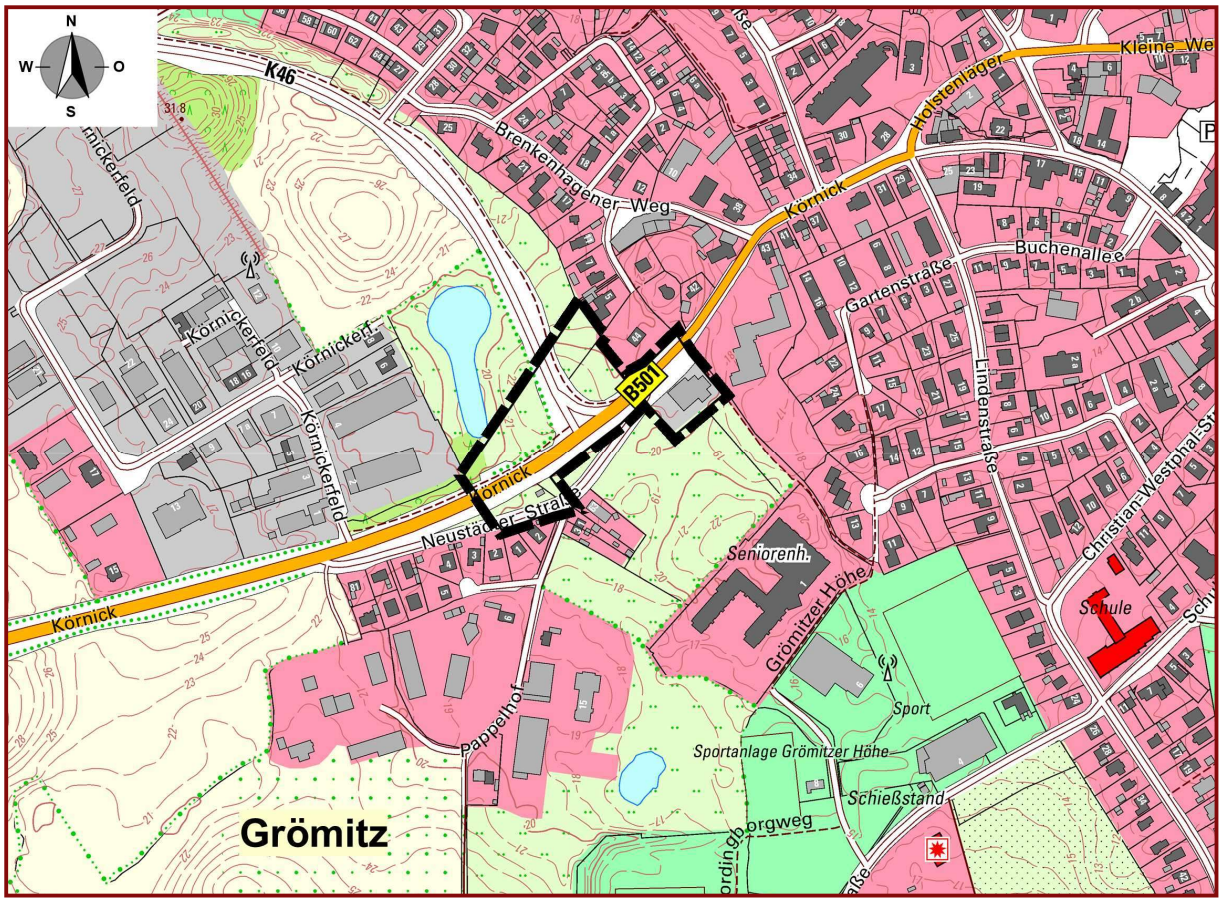


Stand: 8. August 2024

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 52.3 der Innenentwicklung der Gemeinde Grömitz übereinstimmt.

Auf Anfrage beim Bauamt der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 52.3

DER INNENENTWICKLUNG DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet in Grömitz am östlichen Ortsrand, beidseitig der Bundesstraße B 501 und der Kreisstraße K 46 (Kreuzung B 501/K 46)

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 10
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 12
2 Begründung der Planung 13
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 13
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) 15
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein 16
2.4 Erschließung 16
2.5 Grünplanung 22
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 24
3 Emissionen und Immissionen 25
4 Ver- und Entsorgung 27
4.1 Stromversorgung 27
4.2 Wasserver- und –entsorgung 27
4.3 Löschwasserversorgung 27
4.4 Müllentsorgung 27
4.5 Gasversorgung 27
5 Hinweise 28
5.1 Bodenschutz 28
5.2 Altlasten 28
5.3 Abfall 28
5.4 Archäologie 29
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 30
7 Städtebauliche Daten 30
7.1 Flächenbilanz 30
7.2 Bauliche Nutzung 30
8 Kosten für die Gemeinde 30
9 Verfahrensvermerk 31

Anlage 1: „Schalltechnische Untersuchung“, Bericht-Nr. ALK 1646.22822022 G/V, erstellt vom ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 31.08.2022

Anlage 2: „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, erstellt von PLANUNG kompakt LANDSCHAFT aus Neubrandenburg/Hoisdorf vom 03.08.2020

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

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

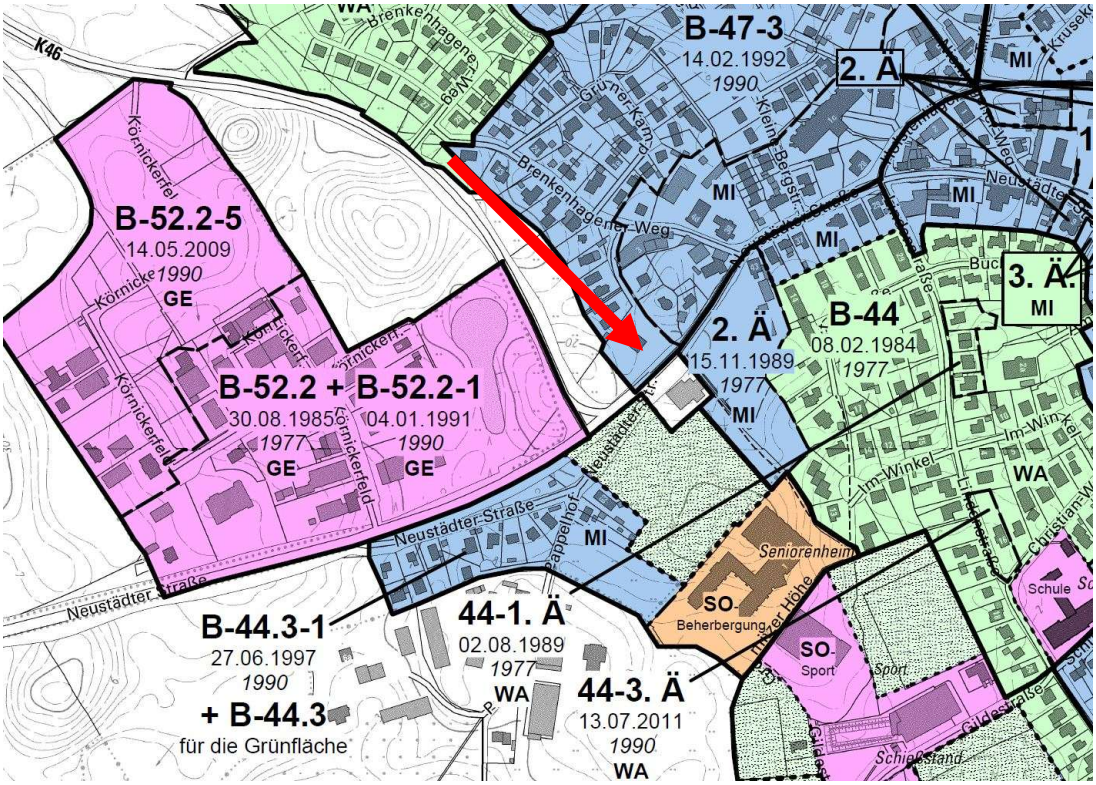
1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel dieser Planung ist die Schaffung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung B 501/K 46 am Ortseingang von Grömitz, um hier einen langfristig sicheren Verkehrsfluss zu gewährleisten.

Gleichzeitig soll die bestehende Tankstelle mit in dem Plan einbezogen werden, um diese in ihrem Bestand zu sichern. Bisher gilt für diesen Standort kein Bebauungsplan. Die Baufläche wird daher nach § 34 BauGB bewertet.

Bild 1: Auszug Bebauungsplanübersicht



Grömitz ist ein touristisch geprägter Ort mit hohen Urlauberzahlen insb. in der Hauptsaison. Daher ist es wichtig, dass mindestens eine Tankstelle im Ort besteht, um die für den Ort erforderliche Infrastruktur vorzuhalten. Im Ort selbst fehlt ein anderer Standort, der auf Grund seiner Lage und den Anforderungen im Umgebungsschutz zu einen Tankstellenstandort entwickelbar ist. Daher besteht ein besonderes städtebauliches Erfordernis für die Sicherung der bestehenden Nutzung.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der Regionalplan II wurde seit dem Jahr 2016 neu aufgestellt als „*Planungsraum III – Teilbereich Ost*“, um die Eignungsflächen für Windenergieanlagen neu zu definieren bzw. neu zu ordnen. Parallel dazu stellte das Land regelmäßig Karten ins Internet, welche die Flächen aufzeigen, die weder mit harten noch mit weichen Tabukriterien belegt und daher einer weiteren Abwägung zugänglich sind. Im

Rahmen dessen der g. Erlass unter Punkt 5.3 den Gemeinden ein „*informelles Planungskonzept*“ aufzustellen, wenn sie frühzeitig ihre eigenen konzeptionellen Überlegungen zur Windkraftnutzung im Gemeindegebiet in das Regionalplanverfahren einbringen möchten.

Zunächst zur Historie der städtebaulichen Planung in der Gemeinde

Im Jahr 1998 ist ein Entwicklungskonzept für den westlichen Ortsrand von Grömitz erstellt worden. Dieser Entwicklungsbereich wurde durch die Bebauungspläne Nr. 85, 86 und 89 überplant und wird z. Z. abschließend umgesetzt. Zudem fehlen Erweiterungsflächen für Gewerbenutzungen in Form von reinen Gewerbeflächen, aber auch Mischnutzungen. Somit ist die Gemeinde auch aus dem Grunde angehalten, sich mit der Entwicklungsausrichtung des Hauptortes Grömitz für die nächsten 15 bis 20 Jahre auseinander zu setzen.

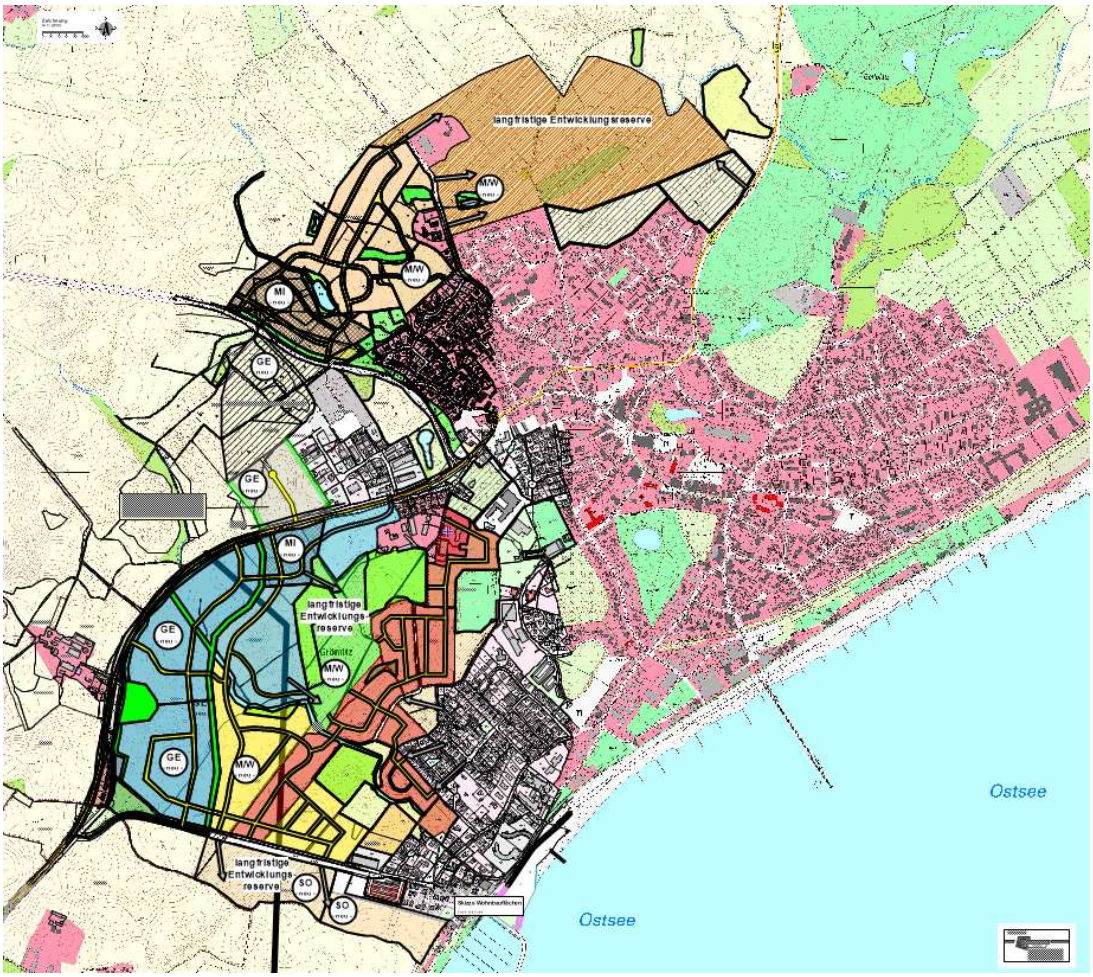
Dabei ist zu beachten, dass die Flächen östlich von Grömitz tiefer als 3,00 m über Normalhöhennull (NHN) liegen, die als überschwemmungsgefährdet gelten und für umfangreiche bauliche Entwicklungen kaum in Frage kommen. Auch wurde das Landesnaturschutzgesetz geändert, welches nun einen durchgängigen Bauverbotsstreifen zur Ostsee von 150 m vorschreibt.

Auf Grund der nun vorliegenden Situation wurde von der Gemeindevertretung festgestellt, dass ein gemeindlicher Handlungsbedarf dahingehend besteht, sich mit der zukünftigen Flächennutzung in seiner Gesamtheit auseinander zu setzen. Aus diesem Grunde beschloss die Gemeindevertretung am 12.07.2016 ein „*informelles städtebauliches Planungskonzept*“, welcher die potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohn-, Misch- und Gewerbenutzungen in den nächsten bis zu 50 Jahren darstellt (siehe Bild 1).

Bei diesem Konzept wurden alle potentiellen Bauflächen betrachtet. Dabei ist mitzubeachten, dass viele Flächen häufig nicht erwerbbar bzw. verfügbar sind. Daher muss die Gemeinde von vornherein mehrere Varianten betrachten und auf Umsetzbarkeit prüfen.

Dass sich die Gemeinde nur bedarfsgerecht entwickeln kann (also nicht alle Flächen), ist ihr bewusst und städtebaulich auch so gewollt.

Bild 2: „informelles städtebauliches Planungskonzept“ mit Entwicklungsstand vom 12.03.2021



Auf Basis dieses Konzeptes hat die Gemeinde in den letzten Jahren geprüft, welche Flächen:

- für eine kurzfristig Entwicklung geeignet sind,
- welche Flächen durch die Gemeinde erworben werden können,
- die eine gute Erschließung an das regionale Verkehrsnetz haben und
- keine erhöhten Immissionsschutzansprüche haben,

um

- hier in einem ersten Schritt eine neue zentrale Feuerwehr mit ca. 12 Feuerwehrfahrzeugen zu errichten mit alleine ca. 9.500 m² Flächenbedarf und mehr als 18 Einsätzen pro Jahr, die erforderlich wird. Der neue kompakte Feuerwehrstandort ist erforderlich, da sich immer mehr zeigt, dass die vielen kleine Feuerwehrstandorte in den einzelnen Orten nicht immer einsatzbereit sind und somit eine Neuaussrichtung des Rettungswesens an einem zentralen Standort erforderlich ist,
- einen neuen Kindergarten zu bauen,
- bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und
- ein Angebot an Gewerbeflächen für Kleinunternehmen, die in Mischgebieten und Urbanen Gebieten angesiedelt werden können.

Das Ergebnis war, dass in der ersten Phase das Gebiet am westlichen Ortsrand von Grömitz, nördlich der K 46, entwickelt werden kann um hier die Feuerwehr, einen Kindergarten und eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe neu anzusiedeln. Gleichzeitig soll das Gebiet zwischen der Neustädter Straße im Nordwesten, der Tankstelle im Nordosten und der Senioren-Residenz „Grömitzer Höhe“ im Südosten zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden.

Ziel des Konzeptes war es zu ermitteln, welche Fläche zukünftig für eine Bebauung in Frage kommen. Diese Flächen sollen auf gemeindlicher und überregionaler Planung langfristig von anderen Nutzungen frei bleiben. Zudem sollen die Erschließungsmöglichkeit gesichert werden. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass für den Hauptort Grömitz nur noch reale Entwicklungsmöglichkeiten nach Südwesten und Westen bestehen.

Die Umsetzung des vorliegenden Entwicklungskonzeptes mit nun ca. 46,6 ha soll nun schrittweise und bedarfsorientiert erfolgen. Im Rahmen dessen wurde ermittelt, wie die Flächen im Detail zu gliedern bzw. zu nutzen sind. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Bruttoflächen sich wesentlich reduzieren, um die Geländemodelation und der vorhandenen grünordnerischen Belange gerecht zu werden.

Damit diese Zielsetzung frühzeitig in den überregionalen Planungen berücksichtigt werden, erfolgte am 11.07.2016 mit

- dem damaligen Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten Schleswig-Holstein, Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht,
- der damaligen Staatskanzlei,
- dem Kreis Ostholstein.

Es wurde im abschließenden Protokoll festgestellt, dass die Entwicklungsflächen keine regionalen Grünzüge berühren und daher bedarfsgerecht entwickelt werden können. Somit stehen landesplanerische Ziele dieser langfristigen Ortsentwicklung nicht entgegen.

Dieses Konzept sieht langfristig den Bau von ca. 1.377 Wohneinheiten (WE) am westlichen Ortsrand von Grömitz vor. Als Folge würde eine zusätzliche Verkehrsmenge von ca. 4.245 Kfz/Tag am Kreuzungsbereich B 501/K46 zu erwarten sein. Die dann zu erwartende Gesamtverkehrsmenge von 17.035 Kfz/ Tag kann über den geplanten Kreisverkehr mit einem ausreichenden Verkehrsfluss bei gleichzeitiger Erhöhung der Verkehrssicherheit gewährleisten werden.

<u>Bild 3:</u> Geplanter Kreisverkehr, Entwurf von Ingenieurbüro für Tiefbau Maas + Müller GbR aus Oldenburg i. H. vom 04.08.2022



Die Aufstellung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 44.3, 2. Änderung und Ergänzung mit ca. 130 Wohnungen und des Bebauungsplan Nr. 86.1 im Norden mit geplanten bis zu 460 – langfristig - Wohnungen, der Feuerwehr mit 12 Feuerwehrzeugen, einem Kindergarten und Gewerbeflächen laufen bereits im Parallelverfahren. Somit ist der Kreisverkehr Bestandteil des laufenden gemeindlichen Gesamtplanungskonzeptes.

Im Plangebiet besteht eine Tankstelle, die nach § 34 BauGB entstanden ist. Die Erhaltung dieser Nutzung ist für den Ort Grömitz städtebaulich wichtig, um auch zukünftig alle Angebote für einen hochwertigen Tourismus anbieten zu können.

Allerdings wachsen die wohnlichen Nutzungen immer dichter an diese Tankstelle heran. Nach allen bisherigen Auflagen der neu entwickelten Planungen in der Umgebung, müssen die neuen Projekte so konzipiert werden, dass sie den uneingeschränkten Weiterbetrieb der Tankstelle nicht gefährden.

Damit die städtebauliche Bedeutung dieser Tankstelle auch planungsrechtlich festgeschrieben wird, soll diese Nutzung zukünftig über den Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Für die Umsetzung der genannten Punkte wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Die Tankstelle liegt in Grömitz. Das Gebiet ist be- und umbaut bzw. verfügt nach § 34 BauGB über Baurechte. Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese in ihrem zwischenzeitlich entstandenen Bestand verbindlich gesichert werden soll.

Die Straßenkreuzung B 501/K 46 ist von überregionaler Bedeutung und ist vorhanden. Sie wird lediglich neu geordnet.

Durch die Änderungen werden nur bauliche Entwicklungen in Form von Bestandsanpassungen vorbereitet.

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 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob im Plangebiet geschützte Tiere leben, die durch die Planungen beeinträchtigt werden könnten (siehe Anlage 2). Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kam zu dem Fazit, dass bei Beachtung der Bauzeitenregelungen keine Beeinträchtigungen der prüfrelevanten Brutvögel und Fledermäuse zu erwarten ist.

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	26.07.2018
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		30.03.2023
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	31.05.2023 – 04.07.2023
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	Ab dem 31.05.2023
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	08.08.2024

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Der Bereich des Plangebietes ist bebaut bzw. umbaut. Die Planung ermöglich die Neustrukturierung des Kreuzungsbereiches der B 501 / K 46 und sichert die bestehende Tankstelle ab. 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 die Tankstelle in einem Bereich, die bereits nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar ist bzw. von Bebauung umgeben ist. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen. Der Kreuzungsbereich B 501/K 46 besteht und verknüpft die Baugebiete im Ort Grömitz.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht neue Versiegelung für Verkehrsflächen, die keine ökologisch geschützten Flächen berühren.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die zulässigen Grundflächenzahlen werden nicht verändert. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

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.

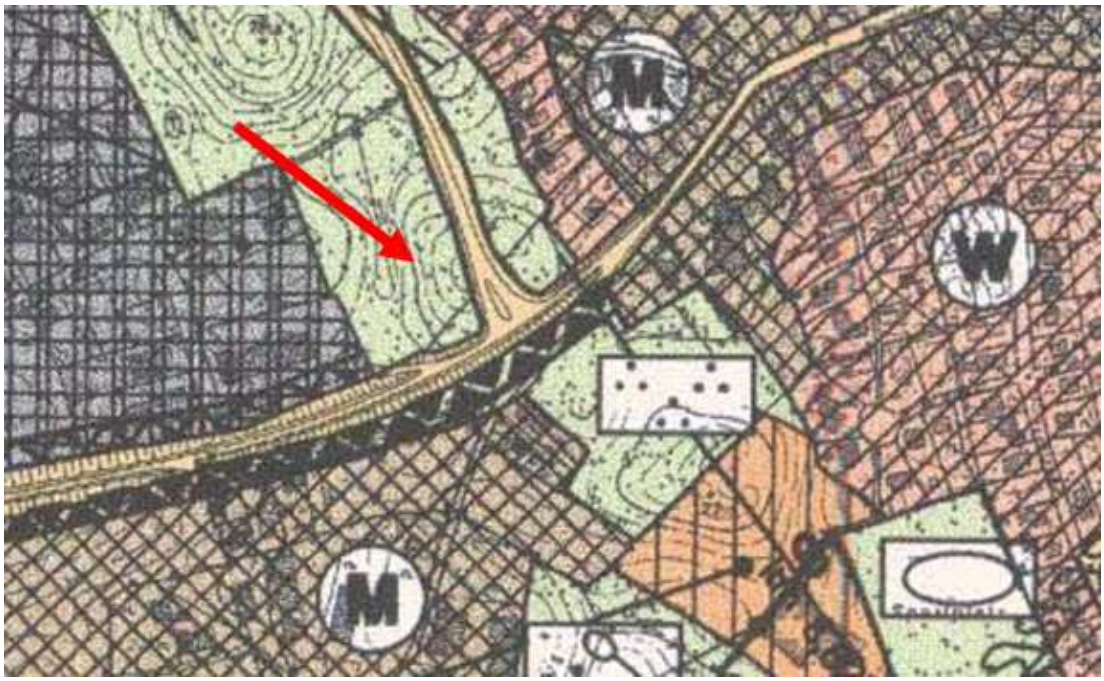
Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie der Anlage 2 zu entnehmen ist, wurde dieser Punkt vorher abgeprüft und negativ beschieden.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet die Baufläche als „*gemischte Baufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO). In dieser Gebietsform sind Tankstellen allgemein zulässig. Auch die Verkehrs- und Grünflächen sind planerisch vorbereitet. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

Bild 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

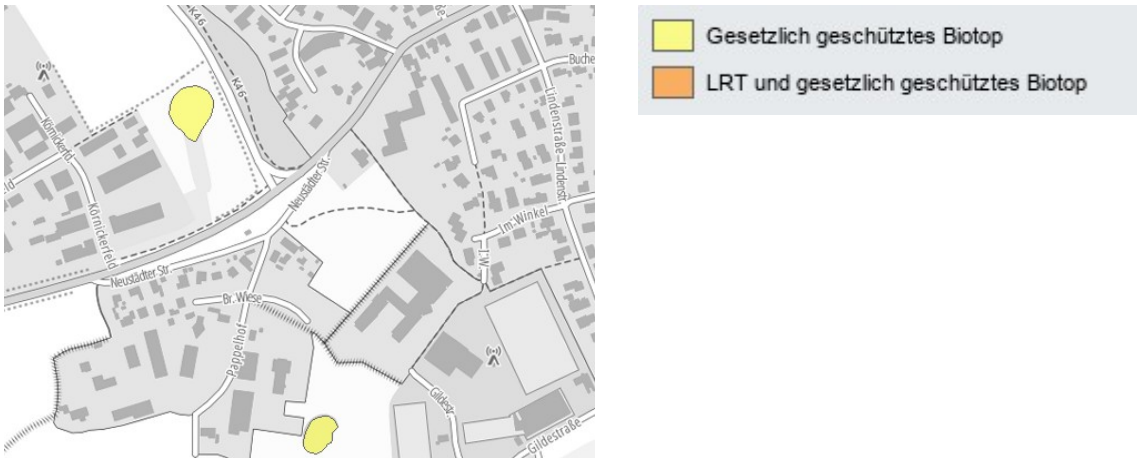
1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 kennzeichnet Grömitz als ländlichen Zentralort sowie als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen. Diese kennzeichneten den südlichen Bereich als „*baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes*“.

Gemäß dem Umweltportal befinden sich im Bereich und in seiner direkten Umgebung keine geschützten Flächen.

Nach der Seite „Umweltanwendungen Schleswig-Holstein“ liegen keine kartierten Biotope im Plangebiet.

Bild 5: Auszug https://umweltanwendungen.schleswig-holstein.de/webauswertung/pages/map/default/index.xhtml?mapId=2c613d9e-2711-41c9-a487-2775fa02a07f&mapSrs=EPSG%3A4647&mapExtent=32626552.32536234%2C6001621.478031996%2C32628106.580062516%2C6002575.6001010025 vom 04.03.2023 um 16 Uhr



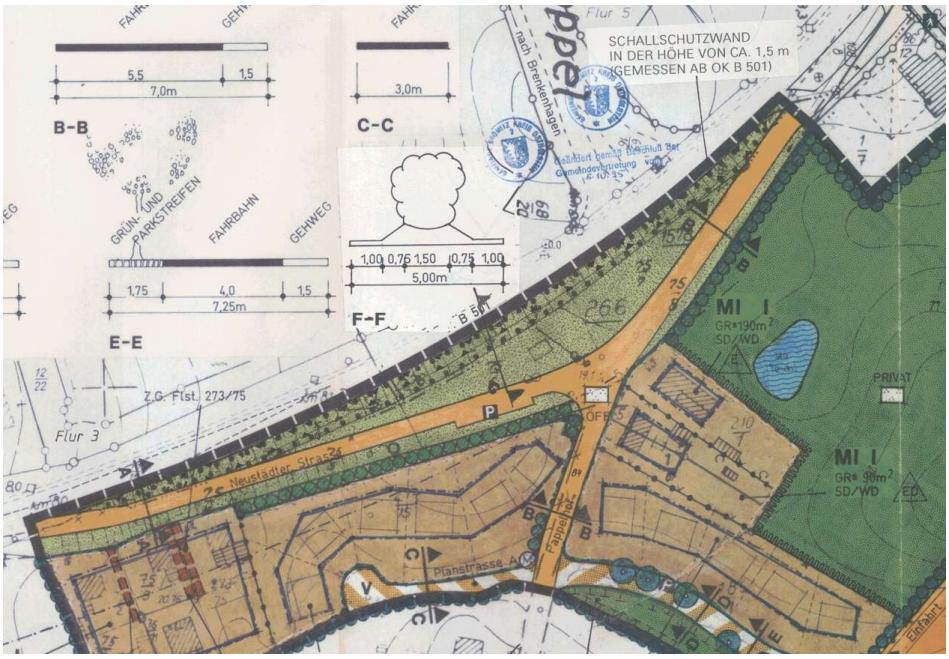
1.2.2 Kommunale Planungen

Wie bereits dargestellt, kennzeichnet der seit dem 04.08.1999 wirksame Flächennutzungsplan das Plangebiet als „*gemischte Baufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Auch die Verkehrs- und Grünflächen sind planerisch vorbereitet.

Der Landschaftsplan entspricht der Vorgabe des Flächennutzungsplanes.

Für den südwestlichen Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 44.3 seit dem 29.02.1996.

Bild 6: Auszug Bebauungsplan Nr. 44.3



Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52.3 wird der Bebauungsplan Nr. 44.3 in einem Teilbereich überplant und somit Bestandteil des Bebauungsplanes

Nr. 52.3. Nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 52.3 gilt folglich dieser für das überplante Gebiet. Dabei wird bewusst auf eine eigenständige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44.3 verzichtet, da bei einer Wiederinkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 44.3 - im Falle einer Außerkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 52.3 durch ein Normkontrollverfahren - dieser „*alte*“ Bebauungsplan die Gebietsentwicklung besser regelt als die Beurteilung der zulässigen Bebauung über den § 34 BauGB.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Der Kreuzungsbereich B 501 / K 46 liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Eine neue Zufahrt wird nach Südosten hergestellt. Ein Antrag „*Zum Bau eines Kreisverkehrsplatzes im Bereich der Bundesstraße B 501 und der Kreisstraße K 46 i. V. m. dem Bebauungsplan Nr. 52.3 der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet in Grömitz am östlichen Ortsrand*“ ist durch die Gemeinde am 10.06.2018 beim Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein gestellt worden. Zwischenzeitlich wurden die dafür erforderlichen Unterlagen zur Detailplanung erstellt und mit dem LBV abgestimmt. Mit Stand vom 30.05.2022 stellte vom LBV fest, dass die Planung in der vorliegenden Form, wie sie im Bebauungsplan aufgenommen ist, grundsätzlich als umsetzbar gesehen wird.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Grömitz, und zwar beidseitig der Bundesstraße B 501 und der Kreisstraße K 46 (Kreuzung B 501/K 46).

1.3.2 Bestandsaufnahme

Im Plangebiet befinden sich eine Tankstelle, die B 501 und die K 46 mit ihren dazugehörigen Verkehrsgrünstreifen, sowie Versorgungsanlagen.

Bild 7: Eigene Fotos vom 25.02.2022











1.3.3 Bodenbeschaffenheit

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

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet besteht eine Tankstelle mit einem Verkaufsraum für Lebensmittel und Autozubehör mit einem Kioskangebot. Zudem gehörten zu dem Betrieb eine Waschstraße und eine kleine Werkstatt. Dieser Betrieb soll gesichert und bedarfsgerecht erweitert werden können. Diese Gesamtstruktur unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Daher wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „*Tankstelle*“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb der Tankstelle dienen.

In Sonstigen Sondergebieten ist nur das zulässig, was festgesetzt ist. Was nicht genannt ist, ist somit unzulässig.

Nach dem Grundprinzip der Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt die jeweils festgesetzte Zweckbestimmung den reinen „*Zweck*“ des Gebietes. Die eigenständig festgesetzten Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung, sprich: dem Betrieb der Tankstelle, dienen.

Als Art der Nutzung wird folgender Nutzungskatalog zugelassen; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. eine Tankstelle,
2. eine dem Tankstellenbetrieb untergeordnete Schank- und Speisewirtschaft mit einer Verkaufseinrichtung,
3. der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. ein sonstiger Gewerbebetrieb,
5. Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Das Plangebiet liegt an einer Kreis- bzw. Bundesstraße. Damit die suchenden Kunden schnell und verkehrssicher auf die vorhandene Grundstücksauffahrt gelenkt werden, ist eine entsprechende Werbung erforderlich.

Allerdings sind Tankstellen in der Regel Zweigstellen eines Großunternehmens. Daher muss gewährleistet bleiben, dass diese so gestaltet werden kann, wie es das Unternehmen vorgibt, damit die Tankstelle im Ort weiter gesichert bleibt.

Daher sind innerhalb des SO-Gebietes insgesamt zulässig für die eigene Werbung:

- Fahnenmaste,
- Hinweisschilder,
- Anlagen der Außenwerbung und
- freistehende Standpylonen.“.

Zwecks Sicherung der Einsehbarkeit und der verkehrssicheren Zufahrt auf das Grundstück, sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der vorderen, parallel zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche verlaufenden, Baugrenze, bzw. der gedachten optischen Verlängerung der Baugrenzen bis zu den Flurstücksgrenzen, unzulässig. Ausgenommen davon bleiben die vorher genannten Werbeanlagen, da sie auch der verkehrssicheren Anfahrtsregelung dienen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß dem Bestand erfolgt die Festsetzung einer Eingeschossigkeit.

Auch erfolgt die Festsetzung einer bedarfsgerechten Grundflächenzahl von 0,70 und die Geschossflächenzahl von 0,55. Damit bleibt die bestehende Tankstelle gesichert und es werden durch die erhöhte Grundflächenzahl alle baulichen Anlagen abgesichert, die nach § 19 Abs. 2 BauGB zur Grundflächenzahl gehören und in der überbaubaren Grundstücksfläche liegen müssen. Dazu gehören alle baulichen Anlagen, bestehend aus

- Gebäude als Hauptanlagen,
- baulichen Anlagen, die mit den Hauptanlagen baulich oder funktional verbunden sind und als wesentliche Bauteile gelten, die in den Luftraum hineinragen, wie Erker, Balkone, Loggien sowie
- gewerbliche Terrassen, Abstellflächen oder ähnliches, die frei auf einem Grundstück liegen.

Im Plangebiet 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 0,90.

Bisher lässt der § 34 BauGB eine eingeschossige Bebauung zu ohne Höhenbegrenzungen. Östlich der Fläche grenzt eine zweigeschossige Bebauung an. Südwestlich des Gebietes wird eine viergeschossige Planung vorbereitet auf einem tiefen liegenden Gelände. Damit diese Gebäudehöhen nicht auf das Gebiet übertragen werden kann, wird das Gebiet auf eine Eingeschossigkeit begrenzt mit einer Oberkante des Gebäudes von 6,0 m, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite und auf die ab da bemessene Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße. Bezugspunkt der Erschließungsstraße ist die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße.

Dabei ist § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Oberkante in dem SO-Gebiet für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) um bis zu 1,50 m zulässig.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet und seiner Umgebung ist eine offene Bauweise zulässig. Diese Bauweise wird daher beibehalten, um der Zentrumsstruktur auch weiterhin gerecht werden zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass eine eigenständige Bebauung der jeweiligen Grundstücke, bei Einhaltung der Abstandsflächen nach der LBO, möglich wird.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Das Plangebiet befindet sich eine „*Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken*“ nach § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 BauGB mit einer Trinkwasserpumpanlage. Diese wird gesichert. Zudem kann dort auch eine Abwasserpumpstation entstehen, wenn sie erforderlich wird.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Die Umgebung des Plangebietes und im Gebiet selbst sind keine klaren städtebaulichen Strukturen erkennbar, die es gilt, städtebaulich zu sichern. Daher beinhaltet die Planung nur folgende Festsetzungen:

1. Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien oder als Gründach zulässig. Darüberhinausgehende Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.
2. Einfriedigung: Im Falle der Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

Diese Festsetzungen orientieren sich gestalterisch an der vorhandenen Umgebung. Dadurch soll die Gestaltung im Plangebiet weitergeführt werden.

2.4 Erschließung

Der künftige Knotenpunkt wird nicht nur durch das Verkehrsaufkommen des Bebauungsplanes Nr. 44.3, 2. Änderung und Ergänzung beansprucht, sondern auch bzw. im Wesentlichen durch das entstehende Verkehrsaufkommen durch die mittel- bis langfristige Entwicklung der Flächen des Ortsentwicklungskonzeptes, die dann zusätzlich zu dem bereits vorhandenen Verkehrsaufkommen hinzukommen.

Im Hinblick auf die mittel- und langfristige Entwicklung der Gemeinde Grömitz ist bereits jetzt eine Berücksichtigung der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen an diesem Knotenpunkt empfehlenswert und seitens der Gemeinde Grömitz beabsichtigt. Daher ist die bisher geplante, in Bild 2 dargestellte Anbindung der Neustädter Straße an die B 501 zur Erschließung des B-Plangebietes 44.3, 2. Änderung und Ergänzung zukunftsorientiert.

Seit geraumer Zeit besteht in der Gemeinde Grömitz der Wunsch den westlichen Ortseingangsbereich durch einen Kreisverkehr nicht nur optisch aufzuwerten, sondern auch dadurch die Verkehrssicherheit an diesem Knotenpunkt für alle Verkehrsteilnehmer zu erhöhen, einhergehend mit einer dadurch erzwungenen Geschwindigkeitsreduzierung vor Einfahrt in den Ortskern.

Gemäß dem Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (2006) ergibt sich bei der Einplanung von Kreisverkehrsplätzen eine Vielzahl von Vorteilen für die betroffenen Verkehrsteilnehmer.

> *„Kreisverkehre sind bei Beachtung der entwurfstechnischen Regelwerke sichere Straßenverkehrsanlagen für alle Verkehrsteilnehmer. Für Fußgänger und Kraftfahrer ist bei einstreifiger Verkehrsführung die Sicherheit besonders groß.*
>
> *Unfälle mit Personenschaden treten an Kreisverkehren selten auf. Maßgebend hierfür sind im Wesentlichen die folgenden Zusammenhänge:*
> - *Ein Kreisverkehr hat weniger Konfliktpunkte, an denen sich die Wege*

verschiedener Verkehrsteilnehmer überschneiden. Es entfallen insbesondere Mehrfachkonflikte und die unfallträchtigen Kreuzungs- und Linksabbiege- und Linkseinbiegekonflikte. Die Ein- und Ausfahrvorgänge sind gleichgerichtet zum bevorrechtigten Kraftfahrzeugverkehr auf der Kreisfahrbahn.

- *Ein Kreisverkehr ist wegen der Kreisinsel in der Regel gut als Knotenpunkt erkennbar. Die Vorrangregelungen sind für alle Verkehrsteilnehmer klar begreifbar. Von den Kraftfahrern werden immer nur einfache Entscheidungen verlangt. Analog zu Einmündungen an Außenkurven sind die Sichtbeziehungen günstig.*
- *Das geringe Geschwindigkeitsniveau sowie die geringeren Geschwindigkeitsdifferenzen zwischen den Verkehrsteilnehmern reduzieren die Unfallschwere. An den Kreisverkehren wird langsamer gefahren als an anderen Knotenpunkten der Grundformen mit Bevorrechtigung einer Straße. Kreisverkehre haben auch auf die davor- und dahinterliegenden Streckenabschnitte eine geschwindigkeitsdämpfende Wirkung, die sich jedoch auf den Nahbereich beschränkt. Das Geschwindigkeitsniveau steigt mit zunehmendem Außendurchmesser und großen Ausrundungsradien zwar leicht an, bleibt aber insgesamt niedrig.*
  Fußgänger und Radfahrer profitieren von den geringen Geschwindigkeiten des Kraftfahrzeugverkehrs, vom dadurch bedingten kooperativen Verkehrsverhalten, von den vergleichsweisen einfachen und übersichtlichen Verkehrsverhältnissen sowie von den kurzen Überquerungswegen.

Innerhalb bebauter Gebiete bilden Kreisverkehre in der Regel Schwerpunkte im Raumnetz einer Stadt. Als raumgliedernde oder raumabschließende Elemente können sie linienhafte Straßenräume unterbrechen und innerhalb der Straßenräume besondere Orte hervorheben. Der Kreisverkehr betont den Platz, indem er alle einmündenden Straßen städtebaulich nachordnet. Kreisverkehre sollten deshalb vor allem dort angelegt werden, wo die städtebauliche Bedeutung eine besondere Hervorhebung rechtfertigt. Bei sachgerechter Einpassung kann ein Gewinn an städtebaulicher Qualität und eine Aufwertung im Erscheinungsbild des Knotenbereiches und seiner Umgebung erreicht werden. Aus Sicht der Verkehrsteilnehmer findet insbesondere der als sicher, angenehm und stetig empfundene Verkehrsablauf mit geringen Wartezeiten Zustimmung.

Kreisverkehre prägen den Straßenraum aufgrund der Unterbrechung des linienhaften Straßenraums und der dominanten geometrischen Grundform. Kreis verkehre sind deshalb innerhalb bebauter Gebiete sorgfältig mit den stadtstrukturellen Gegebenheiten und dem straßenräumlichen Umfeld abzustimmen.

Kreisverkehre können städtebaulich geeignet sein

- *als Übergangselemente zwischen Straßen unterschiedlicher Charakteristik, beispielsweise an Ortseinfahrten*
- *beim Wechsel von Straßenkategorien oder städtebaulichen Umfeldnutzungen*
- *zur Abschnittsbildung und zur räumlichen Gliederung von Straßenräumen*
- *zur Verbindung gleichrangiger Straßenräume*
- *zur optischen Unterbrechung durchlaufender Fahrbahnränder*
- *zur Orientierung im Stadtraum durch die Betonung einer Platzsituation.“*

(Auszug Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (2006)).

Ein Umbau des bestehenden Knotenpunktes als Kreuzung mit Linksabbiegestreifen in der Hauptfahrtrichtung mit minimal erforderlicher Bedarfslichtsignalanlage für den nichtmotorisierten Verkehr würde den Verkehrsfluss erheblich verzögern und insbesondere zu Saisonzeiten einen nicht unerheblichen Rückstau verursachen.

Eine derartige Verzögerung im Ein- bzw. Ausfahrtsbereich der Gemeinde ist aus Sicht der Gemeinde Grömitz nicht zielführend und weder für Einheimische noch für Gäste und Besucher ein akzeptierbarer Willkommensgruß.

Der Bau eines Kreisverkehrsplatzes würde eine derartige Verzögerung auf der B 501 sowie den anderen Verkehrswegen vermeiden. Abhängig von dem Verkehrsaufkommen und dem jeweiligen Bedarf des Abwartens, kann der Verkehrsfluss weiter ungehindert fortgeführt werden.

Im Hinblick auf die mittel- bis langfristigen geplanten und auch erforderlichen Ortsentwicklungen der Gemeinde Grömitz bietet ein Kreisverkehrsplatz die Möglichkeit, den verschiedenen Ansprüchen der motorisierten und unmotorisierten Verkehrsteilnehmern gerecht zu werden, ohne den Knotenpunkt zu einem künftigen Gefahrenpunkt zu machen.

Zudem kann der Ortseingangsbereich der Gemeinde Grömitz durch den Kreisverkehrsplatz optisch erheblich aufgewertet werden und Einheimische, Gäste und Besucher mit einem Eyecatcher empfangen.

Im Vorwege sind die zu erwartenden neuen Verkehrsmengen am geplanten Kreisel untersucht worden:

a) Verkehrsmengen am bestehenden Knotenpunkt

Am 25.03.2009 wurde an dem Knotenpunkt B 501/ K 46/ Neustädter Straße eine Verkehrszählung durchgeführt. Unter der Annahme einer 1%igen Zunahme des

Verkehrs pro Jahr wird das Verkehrsaufkommen auf das Jahr 2018 + 25 Jahre = 2043 für die zuführenden Knotenpunktzufahrten hochgerechnet.

Danach ergeben sich folgende Verkehrsmengen:

Knotenpunktzufahrt	DTV 2009 (KFZ/ Tag)	DTV 2043 (KFZ/ Tag)
B 501, R7 + R8	2779	3898
B 501, R2 + R3	2707	3798
K 46, R4 + R6	482	676

b) <u>Verkehrsmengen durch Ortsranderweiterung im Norden von Grömitz</u>

Insgesamt sind ca. 57,6 ha neue Bauflächen geplant. Für diese wird von folgender Bruttofläche für die Wohnungen ausgegangen; mit Erschließung, Regenrückhaltung, Grünstrukturen, aber ohne Ausgleich:

PLANUNG

1.	38,0 ha	Einzelhäuser (2/3)	380.000 m² : 1.000 m²/E = 380 E 380 x 1,5 WE je E =	570 WE
2.	19,6 ha	Mehrfamilienhäuser (1/3)	196.000 m² : 200 m²/WE =	980 WE
			Planung gesamt:	1.550 WE

GESAMTAUFKOMMEN WOHNUNGEN

1.	Wohnungen Planung	1.550 WE	1.550 WE x 6 Verkehrsbewegungen (= 3 An- und Abfahrten)	9.300
			Planung gesamt:	9.300 WE

(Erläuterung: E = Einzelhaus, WE = Wohneinheit)

Wird davon ausgegangen, dass 50 % der Verkehrsbewegungen in Richtung K 46 Kreisverkehr erfolgen, ist eine Verkehrsmenge pro Tag von ca. 4.650 Kfz/Tag zu erwarten.

Von denen fließen ca. 5 % Richtung Brenkenhagen ab. Somit sind mit ca. 4.418 Kfz/Tag zusätzlichen Verkehr an der Kreuzung B 501/K 46 langfristig zu rechnen.

Bei der Berechnung wurde nicht berücksichtigt, dass die Wohnungen vorrangig als Hauptwohnungen genutzt werden sollen. Gleichzeitig sind Ferien- und Zweitwohnungen möglich, die geringere Verkehre erzeugen können.

c) Verkehrsmengen durch Ortsranderweiterung im Westen von Grömitz

Insgesamt sind ca. 46,6 ha neue Bauflächen geplant. Für diese wird von folgender Bruttofläche für die Wohnungen ausgegangen; mit Erschließung, Regenrückhaltung, Grünstrukturen, aber ohne Ausgleich:

PLANUNG

1.	31,0 ha	Einzelhäuser (2/3)	310.000 m² : 1.000 m²/E = 310 E 310 x 1,5 WE je E =	465 WE
2.	15,6 ha	Mehrfamilienhäuser (1/3)	156.000 m² : 200 m²/WE =	780 WE
3.	1,6 ha	B-Plan Nr. 44.3, 2. Ä. Mehrfamilienhäuser	(In Planung 1.600 m² : 120 m²/WE =)	132 WE
			Planung gesamt:	1.377 WE

(Erläuterung: E = Einzelhaus, WE = Wohneinheit)

Weiterhin sind in dem Bereich, der über die neue Planstraße Richtung Kreuzung K 501/ K 46 angeschlossen werden soll, folgende Nutzungen geplant:

ZULÄSSIGER BESTAND

1.		B-Plan Nr. 44.3 + 1. Ä. Einzelhäuser	14 + 5 = 19 E 19 E x 1,5 WE je E =	29 WE
2.		Sonstige vorhandene Einzelhäuser	ca. 6 E 6 E x 1,5 WE je E =	9 WE
			Bestand Wohnungen gesamt:	38 WE

GESAMTAUFKOMMEN WOHNUNGEN

1.	Wohnungen Planung	1.377 WE	1.377 WE x 6 Verkehrsbewegungen (= 3 An- und Abfahrten)	8.262
2.	Wohnungen Bestand	38 WE	50 WE x 6 Verkehrsbewegungen (= 3 An- und Abfahrten)	228
			Planung gesamt:	8.490 WE

Wird davon ausgegangen, dass 50 % der Verkehrsbewegungen in Richtung Kreisverkehr erfolgen, ist eine Verkehrsmenge pro Tag von **ca. 4.245 Kfz/Tag** zu erwarten.

Bei der Berechnung wurden folgende Punkte nicht berücksichtigt:

1. Im Gebiet befinden sich geschätzt ca. 150 Bootsliegeplätze. Die Boote werden nur 2x im Jahr bewegt. Folglich entstehen 600 Verkehrsbewegungen auf 365 Tage (= 1,6 Bewegungen pro Tag), die somit vernachlässigbar sind.
2. Die Wohnungen sollen vorrangig als Hauptwohnungen genutzt werden. Gleichzeitig sind Ferien- und Zweitwohnungen möglich, die geringere Verkehre erzeugen können.

d) Leistungsfähigkeitsnachweis Kreisverkehr

Der Leistungsfähigkeitsnachweis für einen Kreisverkehr erfolgt über die Summe des zuzuführenden Verkehrs aller Knotenpunktzufahrten.

Knotenpunktzufahrt	**DTV 2043 (KFZ/ Tag)**
B 501, R7 + R8	3.898
B 501, R2 + R3	3.798
K 46, R4 + R6	676
Ortsentwicklung Nord	4.418
Ortsentwicklung West	4.245
Summe	**17.035**

Gemäß dem Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren, Bild 9, können Kreisverkehre mit einem Durchmesser von 40,00 m bis zu einer Verkehrsstärke von 25.000 KFZ/ Tag mit ausreichender Verkehrsqualität betrieben werden.

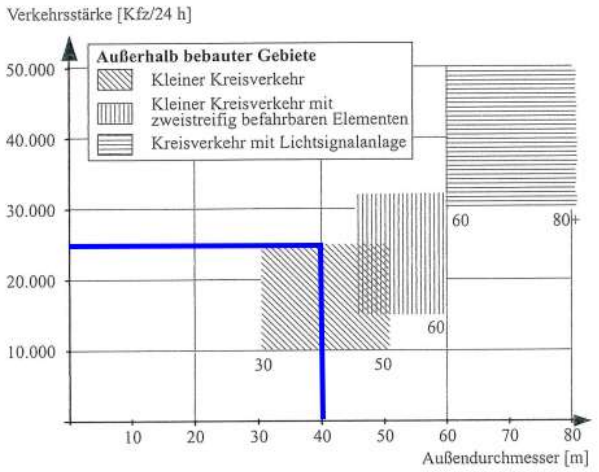


Bild 9: Orientierungswerte für die Kapazität von Kreisverkehren

Leistungsfähigkeitsnachweis:

Vorhanden q_{zu} Kreisverkehr 2043 = 17.035 Kfz/ Tag < max. q_{zu} Kreisverkehr = 25.000 Kfz/ Tag

Fazit:

Auch im Hinblick auf die zukünftige Ortsentwicklung Grömitz und der damit zu erwartenden Zunahme des Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt B 501/ K 46/ Neustädter Straße kann ein Kreisverkehr einen ausreichenden Verkehrsfluss bei gleichzeitiger Erhöhung der Verkehrssicherheit gewährleisten.

e) Planung Kreisverkehr

Aufgrund der Lage des Knotenpunktes außerhalb des OD-Steines erfolgt die Planung des Kreisverkehrs gemäß Richtlinien für die Anlage von Landstraße RAL, Ausgabe 2012. Dieser wird über die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Fahrbahnen und Fußwege gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie über die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsgrünflächen für die verbleibenden Bereiche, die zu den Flurstücken der Erschließungstrassen gehören, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB abgesichert.

Hinweis: Das Planungskonzept ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein im Mai 2022 bereits vorabgestimmt worden.

Entsprechend den Planungsvorgaben erfolgt die Festsetzung des geplanten Kreisverkehrs, der zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 44.2, 2. Änderung und Ergänzung abgesichert wird, als „*öffentliche Verkehrsfläche*“. Die dazwischenliegenden Flächen, die nicht befahren werden, bleiben als Verkehrsgrünflächen gesichert und sind somit Bestandteil der Verkehrsflächen.

2.4.1 Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

2.4.2 Parkplätze

In Grömitz stehen im Umkreis von 300 m öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der wirksame Bebauungsplan Nr. 44.3 setzt die südlich der B 501 liegenden Flächen als „*Verkehrsgrün*“ fest. Diese Festsetzung wird übernommen.

Entsprechend erfolgt die Festsetzung der „*Flächen für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen´*“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zwecks Erhalts der Gehölze parallel der B 501.

Die Grünflächen nördlich der B 501 werden in ihren Bestand als öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gesichert mit der Zweckbestimmung „*Parkanlage*“. Auch hier werden die vorhandenen Gehölze als „*Flächen für die Bindungen für*

Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen´“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert. Zu berücksichtigen ist hier das im Nordwesten gelegene Biotop, welches in seinem Bestand nicht zu beeinträchtigen ist. Eine entsprechende Sicherung erfolgt im Bebauungsplan.

Auf der nordöstlich gelegenen Fläche soll durchaus eine Werbung aufgebaut werden können, die als optischer Empfang der Bewohner und Gäste der Gemeinde wirkt. Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass auf der Grünfläche 1 in der Gesamtheit untergeordnete Möblierungen, Fahnenmaste, Wege sowie gemeindebezogene Werbeanlagen zulässig sind.

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: Die Planung ändert nicht die Bebaubarkeit innerhalb des SO-Gebietes, da diese Fläche bereits jetzt - aus umwelttechnischen Sicherheitsgründen – vollständig versiegelt ist.

Die neue Straßenführung des Kreisverkehrs führt dazu, dass die Verkehrsflächen neu angeordnet werden. Es fallen zukünftig die umfangreichen Linksabbiegespuren weg. Diese werden durch den neuen Kreisverkehr ersetzt. Insgesamt erhöht sich so der Versiegelungsgrad nicht.

Durch die Flächenneuordnung 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.

Wie der Anlage 2 zu entnehmen ist, werden naturschutzrechtliche Belange jedoch nicht berührt, wenn die allgemeingültigen Regelungen während den Bauphasen eingehalten werden.

Boden: Es kommt zu keinen zusätzlichen Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten). Wesentliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht erkennbar.

Wasser: Die Planung führt zu keiner Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes. Es sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird nicht beeinträchtigt.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten in Grömitz. Dessen 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

Bei der Planung handelt es sich vorerst um eine reine Neuordnung des Bestandes. Neubauten auf bisher unbebauten bzw. bewachsenen Flächen werden nicht vorbereitet. Somit handelt es sich hier maximal um Abriss und Modernisierungsvorbereitungen, die aber nicht unmittelbar anstehen. Gesetzlich definierte Neueingriffe werden nicht vorbereitet.

Bisher sind keine geschützten Tierarten nach § 44 BNatSchG im Plangebiet bekannt. Selbst wenn jetzt eine Bestandserhebung erfolgt auf reine Vermutungsmaßnahmen, ist diese in 5 Jahren schon nicht mehr verwendbar, weil sie rechtlich nicht mehr anerkannt ist.

Es ist gesetzlich vorgeschrieben, dass – wenn dann ein Abriss oder eine Modernisierung erfolgen soll - die Gebäude auf Fledermausquartiere und Schwalbennester etc. zu untersuchen sind.

Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse oder Schwalben sind in der Projektplanung mit wenig Aufwendungen zu schaffen.

Diese Hinweise auf die Untersuchung sind in der folgenden Projektplanung zu berücksichtigen.

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.

2.6 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

Im Rahmen der Planung der angrenzenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44.3 wurde eine schalltechnische Untersuchung (siehe Anlage 1) erstellt. Diese ist übertragbar auf dieses Gebiet. Entsprechend erfolgen wie folgt die Festsetzungen zum:

„Anlage 6: Formulierungsvorschlag zur Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gewerbelärm:

Im gesamten Plangebiet ist ausreichender Schutz vor Gewerbegeräuschen aus den benachbarten Gewerbebetrieben herzustellen, mit folgenden Maßnahmen:

a) *Für dem ständigen Aufenthalt dienende Räume (Büro, Wohn- und Schlafzimmer) ist durch geeignete Schallschutzmaßnahmen, wie besondere Fensterkonstruktionen (z.B. Vorhangscheiben), oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen, dass durch die Maßnahmen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor dem betroffenen Fenster erreicht wird. Ein entsprechender Nachweis ausreichender Abschirmwirkung ist zu erbringen.*
b) *Außenwohnbereiche sind mit schalltechnisch ausreichenden Abschirmeinrichtung zu versehen, die sicherstellen, dass der Tages-Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) eingehalten wird. Ein entsprechender Nachweis ausreichender Abschirmwirkung ist zu erbringen.*

Soll von den Festsetzungen unter Punkt a), b) oder c) abgewichen werden, ist ein vorhabenbezogener Nachweis zur Einhaltung der nutzungsabhängigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der tatsächlich zur Ausführung kommenden Baukörper zu erstellen.

Verkehrslärm:

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

a) *Für dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (wie z.B. Büro, Wohn- und Schlafzimmer) sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel La,res zu erfüllen.*

Hinweis: In vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel differenziert für die Tages- und Nachtzeit ermittelt, um die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018 an Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und andere Aufenthaltsräume zu unterscheiden. In der Konsequenz müssten daher Nebenzeichnungen erstellt werden in welchen die Anforderungen getrennt nach Tages- und Nachtzeit dargestellt werden. Alternativ kann u.E. vereinfachend auch der höhere Außenlärmpegel der Nachtzeit allgemein für beide Raumkategorien (Schlaf- und weitere Aufenthaltsräume) festgesetzt werden.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018	
Raumart	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ dB
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	$L_{a,res} - 25$
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	$L_{a,res} - 30$
Büroräume und ähnliches	$L_{a,res} - 35$
Mindestens einzuhalten sind $R'_{w,ges}$ von 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und $R'_{w,ges}$ von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches, sowie Büroräume und ähnliches	

b) *Für zum Schlafen geeignete Wohnräume mit nächtlichen Beurteilungspegeln Lr ≥ 50 dB(A) sind schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der erforderliche Mindestluftwechsel während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement R'w,ges muss den Anforderungen nach DIN 4109-1:2018 entsprechen.*

Hinweis: Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile in Bereichen mit maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegeln La kleiner gleich 60 dB(A) werden durch übliche Bauweisen (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt.

Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter Punkt a) und b) abgewichen werden."

Hinweis: Auf die Übernahme der Schallschutzwand mit einer Höhe von 1,5 m (gemessen ab OK B 501) aus dem Bebauungsplan Nr. 44.3 parallel der B 501 – siehe Bild 6 – wird verzichtet, da diese

- bisher nicht vorhanden ist,
- auf Grund des geänderten Gesamtkonzeptes mit einer direkten Erschließung über den Kreisverkehr nach Süden und
- auf Grund der geplanten Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44.3, 2. Änderung und Ergänzung mit vier Geschossen,

kaum noch wirksam wäre. Wie der Anlage 1 zu entnehmen sind, erfolgt die Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44.3, 2. Änderung und Ergänzung an den Gebäuden selbst.

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.

Das MU-Gebiet ist bereits an die Oberflächenentwässerung angeschlossen. Die Entwässerung der übergeordneten Straßen ist bereits jetzt gesichert. Sie wird im Rahmen der Projektplanung wieder an die bestehenden Entwässerungsnetze angebunden.

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 "*Freiwilligen Feuerwehren Grömitz"* gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden ab einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 96 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. In diesem Fall beträgt die Geschossflächenzahl 1,10. Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welche im Regelfall einen Mindestdruck von 48 m³/h aufweisen. Der Nachweis der Grundversorgung erfolgt in der Projektplanung. 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 abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 4 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 wiederherzustellen. 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 sind die Bestimmungen der Ersatzbaustoffverordnung und der aktuell geltende Verfüllerlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein.

Erdaufschlüsse (z.B. für Pfahlgründungen oder Baugrunderkundungen) sind gem. § 49 WHG ab einer Tiefe von 10 m (§ 40 Landeswassergesetz) oder bei Erschließung von Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die beim Bau eventuell notwendigen Grundwasserabsenkungen sind nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Entsprechende Anträge sind spätestens einen Monat vor geplantem Beginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu stellen.

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.

Im Bereich sind keine Altlastfälle bekannt.

5.3 Abfall

Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht.

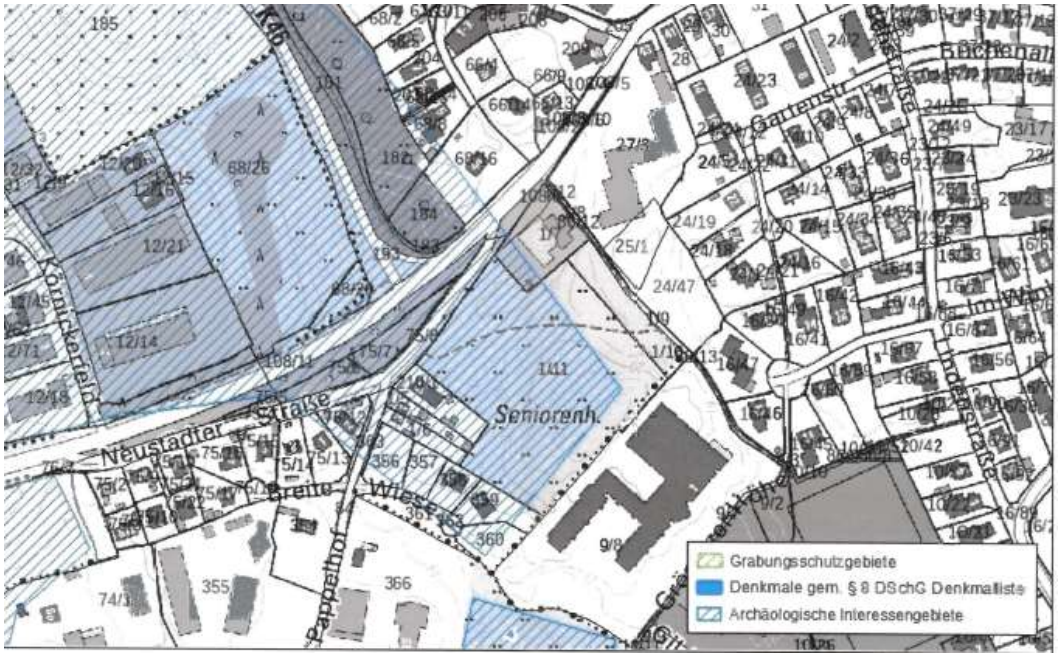
Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

5.4 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.

Der überplante Bereich befindet sich großenteils in einem archäologischen Interessengebiet. Daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.

Bild 8: Karte vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein vom 20.06.2023



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
SO-Gebiet	1.640 m²
Versorgungsfläche	250 m²
Grünflächen	5.460 m²
Verkehrsfläche	13.690 m²
Gesamt	**2.1040 m² (2,1 ha)**

7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind durch die Planung keine zusätzlichen Wohnungen möglich.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat den Bebauungsplan Nr. 52.3 der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 8. August 2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 05.12.2024

(gez. Sebastian Rieke)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 52.3 ist am 12.12.2024 in Kraft getreten.