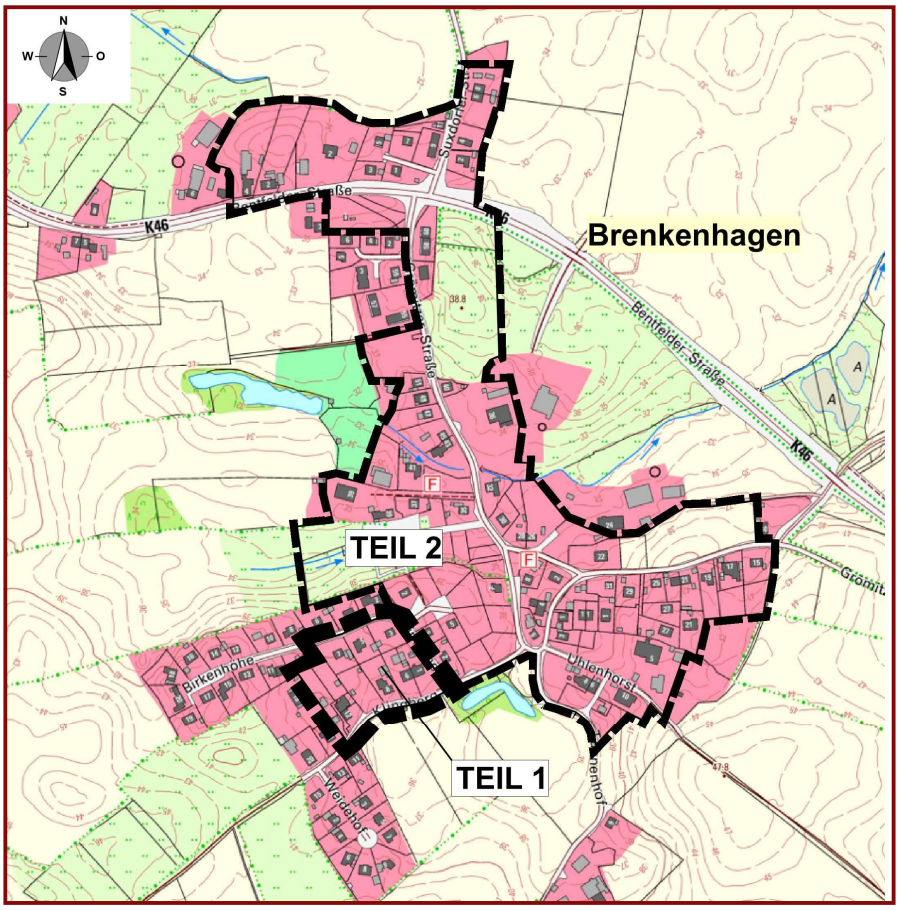


Stand: 8. August 2024

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 1. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 53,4 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

ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER INNENENTWICKLUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 53.4

DER GEMEINDE GRÖMITZ

bestehend aus dem Teil 1 für ein Gebiet in Brenkenhagen zwischen der Straße Birkenhöhe im Norden und Osten sowie der Straße Klingberg im Süden und Teil 2 für einen Großteil der Ortslage Brenkenhagen bestehend aus den Bereichen Suxdorfer Straße, Bentfelder Straße, Grömitzer Straße, Schmiedeberg und Uhlenhorst

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 ... 15
1.3 Räumlicher Geltungsbereich ... 16
2 Begründung der Planung ... 17
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen ... 17
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ... 21
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein ... 22
2.4 Erschließung ... 23
2.5 Grünplanung ... 24
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung ... 26
3 Emissionen und Immissionen ... 26
3.1 Emissionen ... 26
3.2 Immissionen ... 26
4 Ver- und Entsorgung ... 27
4.1 Stromversorgung ... 27
4.2 Wasserver- und –entsorgung ... 27
4.3 Löschwasserversorgung ... 28
4.4 Müllentsorgung ... 28
4.5 Gasversorgung ... 28
5 Hinweise ... 28
5.1 Bodenschutz ... 28
5.2 Altlasten ... 29
5.3 Archäologie ... 29
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen ... 30
7 Städtebauliche Daten ... 30
7.1 Flächenbilanz ... 30
7.2 Bauliche Nutzung ... 31
8 Kosten für die Gemeinde ... 31
9 Verfahrensvermerk ... 31

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

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

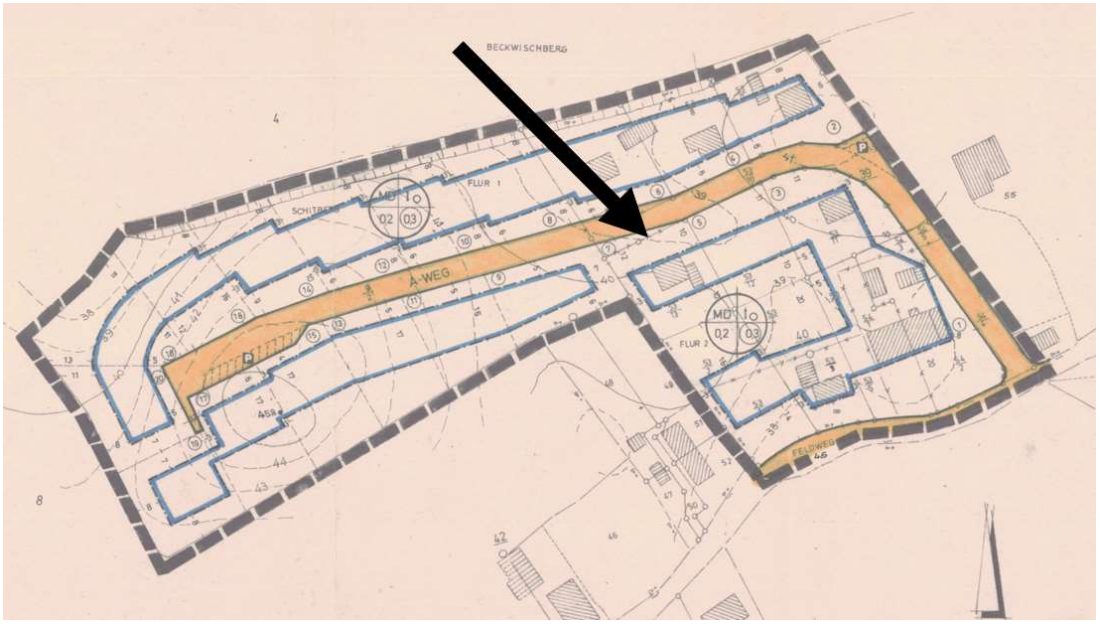
Ziel dieser Planung ist die Ermöglichung einer bedarfsgerechten und kompakteren Bebauung zwecks Nachverdichtung im Bereich zwischen der Straße Birkenhöhe im Norden und Osten sowie der Straße Klingberg im Süden in der Ortslage Brenkenhagen (siehe Teil A: Planzeichnung 1).

Darüber hinaus soll die Anpassung der Art der baulichen Nutzung in dem Bebauungsplan Nr. 53.4 und in dem betroffenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 53.1 dahingehend erfolgen, dass die hier vorhandene Nutzung abgesichert wird, die der eines „dörflichen Wohngebietes (MDW)“ nach § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Für das Plangebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53.1 erfolgte der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 53.1 am 20.02.1969. Auf Grund eines Verfahrensfehlers wurde er am 16.04.1998 wieder in Kraft gesetzt.

Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 53.1



Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, eng gesetzte überbaubare Grundstücksflächen, eine Grundflächenzahl von 0,2 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,3. Diese Festsetzungen basieren auf der BauNVO von 1962, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung am Tag der 1. Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB galt. Nach dieser sind die baulichen Nebenanlagen am Gebäude, wie Terrassen, in der Grundflächenzahl mitzurechnen sind, sowie die Keller- und Dachgeschosse in der Geschossflächenzahl. Entsprechend wurde eine höhere Geschoss- als Grundflächenzahl festgesetzt. Das so mögliche Maß der baulichen Nutzung entspricht nicht dem heutigen Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Daher soll hier eine bauliche

Nachverdichtung ermöglicht werden, um eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnungen, Gewerbebetrieben und nebenerwerblichen landwirtschaftlichen Nutzungen zuzulassen.

Der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 53.1 und der Bebauungsplan Nr. 53.4 setzen als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO fest.

Das Urteil des BVerwG vom 23. April 2009 - 4 CN 5.07 besagt:

> *„Ein Baugebiet, in dem Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nicht untergebracht werden können, kann nicht als Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO festgesetzt werden. (...) Der Senat hat entschieden, dass die Festsetzung eines Dorfgebiets wegen Funktionslosigkeit unwirksam wird, wenn in dem festgesetzten Bereich Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe nicht (mehr) vorhanden sind und mit ihrer Errichtung auch nicht mehr gerechnet werden kann (BVerwG, Beschl. v. 29.5.2001 a.a.O.). Was unter den besonderen Voraussetzungen der Funktionslosigkeit (grundlegend BVerwG, Urt. v. 29.4.1977 - 4C39.75-BVerwGE 54, 5) zum Außerkrafttreten einer Festsetzung führt, steht erst recht dem Inkrafttreten einer entsprechenden Festsetzung entgegen."*

Darüber hinaus führt das BVerwG in selbigem Urteil explizit aus:

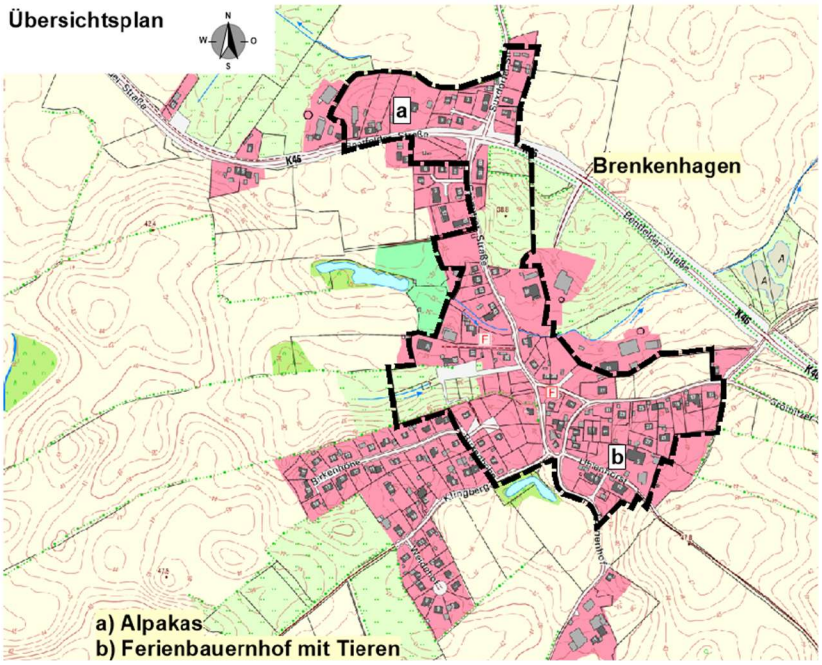
> *„Entgegen der Auffassung des OVG lässt sich der Gebietscharakter des Baugebiets als Dorfgebiet auch nicht aus der vorgefundenen Nutzung in der dörflichen Umgebung oder aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ableiten.*
>
> *Die nicht überplante Umgebung eines Baugebiets ist nach der BauNVO für die Bestimmung des Gebietscharakters unbeachtlich."*

Bei der Überprüfung beider Gebiete zeige sich, dass diese Plangebiete als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen sind, obwohl in den Plangebieten sich keine haupterwerbstätigen Landwirte befinden. Somit haben beide Bebauungspläne einen Mangel im Sinne des vorher aufgeführten Urteils.

Allerdings befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53.4 noch zwei land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, und zwar:

- der Alpaka-Hof auf der Bentfelder Straße 2 und
- der Ferienbauernhof mit Tieren am Uhlenhorst 5.

Bild 2: Lage land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen



Da im Plangebiet kein hauptberuflicher Landwirt mehr vorhanden ist, bestehen folgende Planungsvarianten, um den Rechtsmangel bei beiden Plänen zu heilen:

a) Ausweisung eines allgemeinen Baugebietes nach § 4 BauNVO

Voraussetzung für ein WA-Gebiet ist, dass nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) als gewerblicher Lärm nur 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts zulässig sind. Südlich des Plangebietes liegt ein Windpark. Gemäß der Stellungnahme des LLUR´s vom Januar 2021 ist dieser Windpark so konzipiert ist, dass in Brenkenhagen nur die Immissionen für ein Dorfgebiet eingehalten werden können.

Somit ist ein WA-Gebiet aus lärmtechnischer Sicht nicht möglich.

b) Ausweisung eines dörflichen Wohngebiet nach § 5a BauNVO (MDW)

Voraussetzung für ein MDW-Gebiet ist, dass in Pangebiet ein nebenerwerbstätiger Landwirt nach § 5a BauNVO liegt.

Im Plangebiet existieren zwei nebenerwerbstätige Landwirte (siehe Bild 2).

Somit ist ein MDW-Gebiet aus städtebaulicher Sicht zulässig.

Die Gemeinde möchte die landwirtschaftliche Grundstruktur in ihren Dörfern sichern. Durch den neu eingeführten § 5a BauNVO ist das möglich, wenn ein nebenerwerbstätiger Landwirt im Plangebiet liegt. Um die bestehende Ortsstruktur zu erhalten, wird daher der städtebauliche Planungsbedarf dafür gesehen, dass die Rechtsgrundlagen im Plangebiet entsprechend angepasst werden.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt in Brenkenhagen. Es ist be- und umbaut bzw. verfügt durch den Bebauungsplan Nr. 53.1 und Nr. 53.4 über Baurechte. Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist.

Durch die Änderungen werden nur bauliche Entwicklungen in Form von innerörtlichen Nachverdichtungen 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 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	24.02.2021
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	18.03.2021 – 01.04.2021
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		08.12.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	17.02.2022 – 22.03.2022
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	17.02.2022 – 22.03.2022
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		30.11.2023
x	Erneute öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	01.02.2024 – 07.03.2024
x	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a und 2 (2) BauGB	01.02.2024 – 07.03.2024
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	08.08.2024

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.

Das Plangebiet wird intensiv baulich genutzt. Entsprechend ist diese Fläche weitgehend versiegelt. Bis auf die Grünfläche, die weiter gesichert wird, bestehen keine dominanten Grünstrukturen. Daher wird dieser Punkt 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

Der Bereich des Plangebietes ist bebaut bzw. umbaut. Die Planung ermöglich die Erhöhung der Versiegelung im Innenbereich und dient so der Nachverdichtung. 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 in einem Bereich, der nach § 30 bzw. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bebaut worden ist. Zudem grenzt an das Gebiet z. T. weitere Bebauung an. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine neuen Versiegelungen, die nicht schon zulässig sind, denn nach der hier anzuwendenden BauNVO gelten keine Beschränkungen der Versiegelung durch Nebenanlagen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die zulässigen Grundflächenzahlen werden nur im Teil A: Planzeichnung 1 um ca. 7.840 m² umfassenden Baugebiet wie folgt verändert:

- Erhöhung auf der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,42 → 1.570 m² auf 3.290 m²
- Begrenzung der Gesamtversiegelung auf eine Grundflächenzahl von 0,7 = 5.490 m² statt 7.840 m².

Die Baugebiete aus Teil A: Planzeichnung 1 und 2 umfassen allerdings zusammen (ca. 7.840 m² + ca. 98.570 m²) = 106.410 m². Wie dargelegt, beträgt die bebaubare Grundfläche im Teil 1 ca. 3.290 m². Im Teil 2 beträgt sie im Durchschnitt 20 % (= Grundflächenzahl von 0,2); also 19.700 m². Durch die Planung können ca. 23.000 m² bebaut werden. Die 20.000 m² sind somit überschritten. → Somit sind die folgenden Punkte 3 und 4 wie folgt relevant.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier zu. Daher folgt die „*Vorprüfung des Einzelfalls*“ nach Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB):

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 53.4, 1. Änderung und Ergänzung - Prüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht mehr als 20.000 m² beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² – nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Die Baugebiete umfassen eine Fläche von rd. ca. (9.470 m² + 144.430 m²) = 1.53.900 m². Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche beträgt ca. 23.000 m². Somit wird der untere Schwellenwert von 20.000 m² überschritten, so dass es einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB bedarf.

	A. Angaben zum Vorhaben	**Überschlägliche Prüfung**		
		erheblich	**möglicherweise erheblich**	**unerheblich)**
1.	**Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf**			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;			x x
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;			x
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;			x
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;			x

1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.			x
2.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;			x
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;			x
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);			x
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;			x
2.5	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;			x
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,			x
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,			x
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.5	ein gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,			x
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten			x

	Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,			
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,			x
2.6.9	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.			x

Überschlägige Einschätzung

Die Bebauungsplanänderung und -ergänzung führt nach überschlägiger Einschätzung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nähere Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung

Kurzcharakterisierung des Bebauungsplans: Auf nur einer kleinen Fläche wird eine Nachverdichtung planerisch vorbereitet. Auf der überwiegenden Fläche erfolgt lediglich die Anpassung der Art der baulichen Nutzung von einem Dorfgebiet in ein dörfliches Wohngebiet. Zudem erfolgt die Neuregelung der Neben- und Ferienwohnungsnutzungen, die keine Auswirkungen auf die Bebauung haben. Es handelt sich folglich um die Änderung und Zusammenführung von rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Kurzcharakterisierung des Plangebietes: Das Plangebiet ist vollständig bebaut und wird in der Form genutzt, wie sie der Bebauungsplan absichert.

1	**Merkmale des Bebauungsplans**	
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt (§ 14b Abs. 3 UVPG: „Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.)	Nachverdichtungen oder Änderungen von Nutzungsarten in einem bebauten Innenbereich sind nicht Inhalt der Anlagen 1 und 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese Planung setzt keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, die Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.

1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der Bebauungsplan ist unabhängig von anderen Plänen und Programmen. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Es ist über den Bebauungsplan und Flächennutzungsplan abgesichert.
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Das Gebiet liegt nicht in unmittelbarer Umgebung zu Schutzgebieten. Es ist zudem versiegelt durch Bebauung, Verkehrsflächen und Stellplatzflächen und hat somit keine wesentliche Bedeutung für die Umwelt. Das Plangebiet umfasst einen Großteil des Ortes. Genau dieses wird gesichert. Somit erfolgt eine bedarfsgerechte Förderung der nachhaltigen Entwicklung, da auf Neubebauungen an den Ortsrand verzichtet wird.
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Brenkenhagen ist ein historisch gewachsenes Dorf. Imitierende Nutzungen bestehen hier nicht mehr. Gesundheitsbezogene Probleme sind hier nicht zu erwarten.
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Das Plangebiet ist bebaut bzw. versiegelt. Erfolgen Anbauten, werden sie weitgehend auf bisher versiegelten Stellplatzflächen erfolgen. Geschützte Fauna und Flora konnte sich daher hier nicht entwickeln. Nach dem aktuellen Kenntnisstand sind keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (…) bekannt. Durch die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans wird keine erhebliche Änderung des Eingriffs bezüglich nationaler und europäischer Umweltvorschriften inkl. Artenschutz vorbereitet.
2	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete**	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Großräumige Baumaßnahmen bereitet die Planung nicht vor. Wenn, dann handelt es sich um einmalig auszuführende Arbeiten, die durch Ersatzbauten, im Rahmen einer üblichen Ortsentwicklung durch Abriss von alt und Bau von Neu, zu erwarten ist. Die Auswirkungen der g. Änderungen betreffen jedoch vor allem die Lage und Ausdehnung der Baugebiete.
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nicht erkennbar.
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen	Nicht erkennbar.

	Gesundheit	
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Die Ortsstruktur wird nicht verändert. Allerdings ändert sich in einem kleinen Teilbereich die mögliche Baudichte, was städtebaulich zulässig ist. Geringe Auswirkungen hinsichtlich des Bodens und des Landschaftsbildes bleiben weitgehend auf das Plangebiet selbst begrenzt.
2.5	Bedeutung und 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	Gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten, keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten
2.6	Besonders geschützte Gebiete	
2.6.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.2	Naturschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.3	Nationalparke	Nicht betroffen.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes; nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete; Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b Wasserhaushaltsgesetz	Nicht betroffen.
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen	Nicht betroffen.

	bereits überschritten sind	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Län- der bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Nicht betroffen.

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.

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.

Die Planung beinhaltet nur die Nachverdichtung im Bestand.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet als „*gemischte Baufläche*“ (siehe Bild 3) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Bild 3: Auszug Flächennutzungsplan



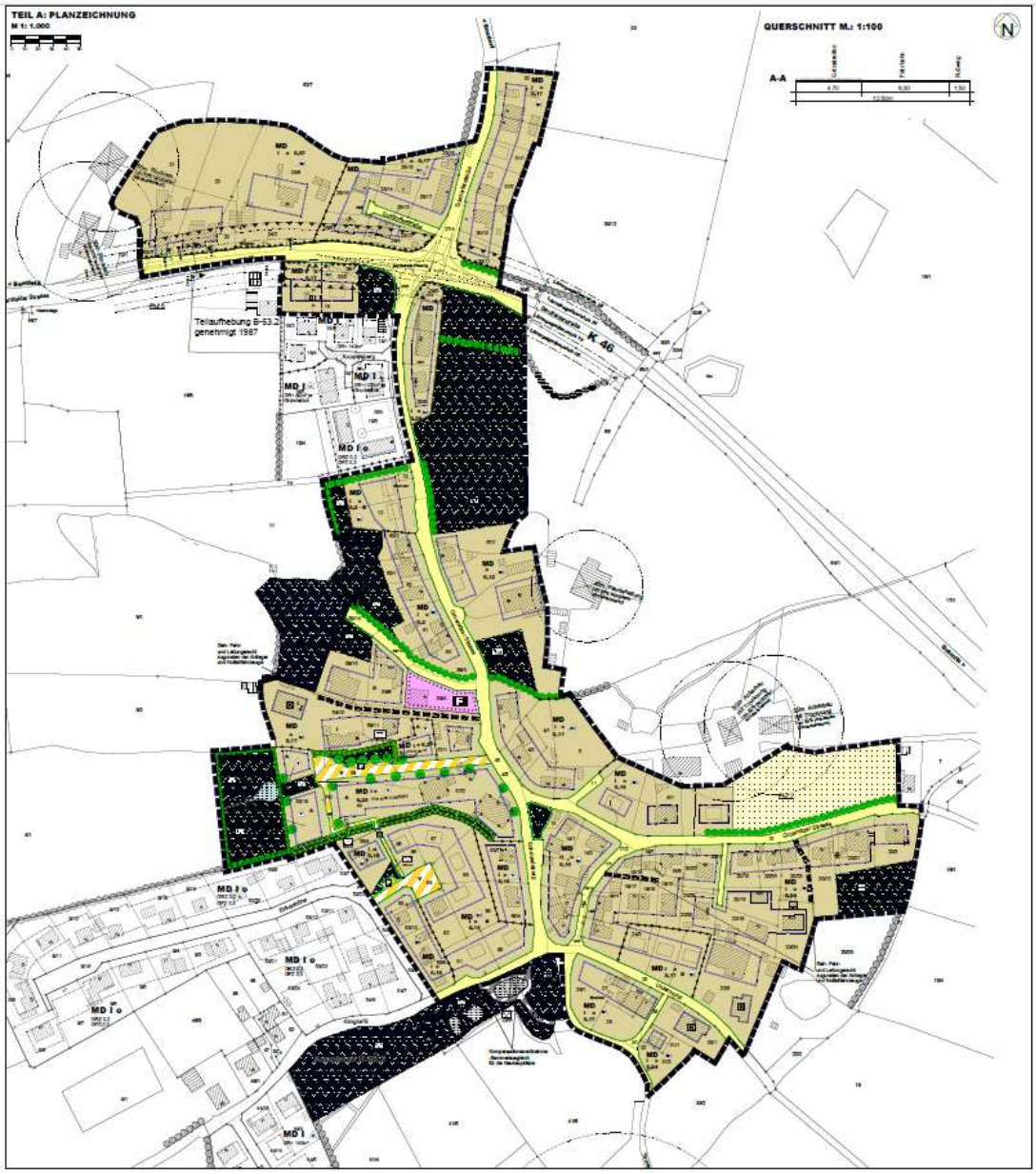
Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Der seit dem 16.04.1998 geltende Bebauungsplan Nr. 53.1. und der seit dem 12.09.2013 geltende Nr. 53.4 setzen das Plangebiet als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO fest (siehe Bild 1 und 4).

Bild 4: Auszug Bebauungsplan Nr. 53.4



Durch die Neuaufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53.4 wird der betroffene Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 53.1 vollständig überplant und somit Bestandteil der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53.4. Nach Inkraftsetzung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53.4 gilt folglich dieser für das gesamte überplante Gebiet. Dabei wird bewusst auf eine eigenständige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 53.1 für den betroffenen Teilbereich verzichtet, da bei einer Wiederinkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr.

53.1 - im Falle einer Außerkraftsetzung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53.4 durch ein Normkontrollverfahren - dieser „alte“ Bebauungsplan die Gebietsentwicklung besser regelt als die Beurteilung der zulässigen Bebauung über den § 34 BauGB.

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet als „*gemischte Baufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (siehe Bild 3).

Der Landschaftsplan entspricht der Vorgabe des Flächennutzungsplanes.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Brenkenhagen, und zwar zwischen der Straße Birkenhöhe im Norden und Osten sowie der Straße Klingberg im Süden (= Teil 1). Zudem wird ein Großteil der Ortslage Brenkenhagen im Teil 2 überplant; bestehend aus den Bereichen Suxdorfer Straße, Bentfelder Straße, Grömitzer Straße, Schmiedeberg und Uhlenhorst.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit Wohnungen, Gewerbenutzungen und landwirtschaftlichen Gebäuden in einer dominierenden eingeschossigen Bauweise bebaut. Die Gebäude haben überwiegende Satteldächer. Ähnliche Strukturen sind in der Umgebung vorhanden.

Bild 3: Eigene Fotos vom 26.11.2021









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. Das Gelände ist relativ eben.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53.1 werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53.4 vollständig aufgehoben. Gleichzeitig wird der Teilbereich in den Bebauungsplan Nr. 53.4 mit einbezogen und durch Festsetzungen vollständig neu geregelt.

Darüber hinaus erfolgt für den gesamten Bebauungsplan Nr. 53.4 nur die Definition der Art der baulichen Nutzung neu. Dazu erfolgt die Aufhebung des im Bebauungsplan Nr. 53.4 festgesetzten Text-Teil Nr. 1.1 und die Aufnahme seiner Neuregelung. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53.4 gelten für den "Teil A: Planzeichnung-2" unverändert weiter, soweit zutreffend. Hierfür ist auch die städtebauliche Begründung des Bebauungsplanes Nr. 53.4 unverändert relevant bzw. anwendbar. Für den Bereich im "Teil A: Planzeichnung-2", für den die vorher genannten Festsetzungen weiterhin gelten, ist dabei die Baunutzungsverordnung 1990 anzuwenden.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

a) Begründung der Festsetzungen, die für den „Teil A: Planzeichnung 1 und 2“ gelten:

Das Plangebiet wird auch als dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO (MDW) festgesetzt. Im Plangebiet befinden sich nebenerwerbstätige Landwirte (siehe Bild 2). Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bleibt die vorhandene Durchmischung von Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gesichert, die nicht gleichgewichtig sein muss.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude dem Hauptwohnen dienen. Werden diese als Nebenwohnungen genutzt, wandeln sich die Baugebiete in besagte „Rolllädensiedlungen“ um. So eine städtebauliche Entwicklung ist nicht gewollt; vor allem nicht in den dörflichen Lagen. Über den § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „Nebenwohnungen“ eingeführt worden, der den Begriff „Nebenwohnungen“ erstmals definiert. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wird diese Nutzung in den MDW-Gebieten zukünftig ausdrücklich untersagt.

Hinweis zu der Festsetzung zu Nebenwohnungen: In allen Baugebieten nach §§ 3 bis 7 BauNVO sind üblicherweise Wohnungen als Arten von Nutzungen zulässig. Zu Wohnungen zählen Nebenwohnungen.

Der § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt es unter anderem bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen auszuschließen oder nur ausnahmsweise zuzulassen, wenn dies besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen. Damit ermöglicht der Verordnungsgeber in den Bebauungsplänen eine Feinsteuerung, die über die Möglichkeiten der § 1 Abs. 5 – 8 BauNVO noch hinausgeht.

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

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

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

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

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist dabei also zu beachten, dass es sich um einen objektiv bestimmbaren Typ von Anlage

beziehungsweise Nutzung handeln muss. Folgerichtig bedarf es einer eindeutigen Abgrenzbarkeit der jeweiligen Unterart der Nutzung.

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

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

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

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

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

Somit darf eine Nebenwohnung nach § 1 Abs. 9 BauNVO im MD-Gebiet ausgeschlossen werden.

Ferienwohnungen können seit der Neufassung der BauNVO 2017 als Beherbergungsbetriebe und als sonstige Gewerbebetriebe genehmigt werden. Bei Ausnutzung dieser Festsetzungen könnten durchaus mehr als 60 % neue Ferienwohnungen im MDW-Gebieten entstehen, die zu einer völligen Veränderung, und kaum noch kontrollierbaren, Gebietsstruktur führen könnten. Da das Plangebiet vorrangig den Bürgern der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsstandort dienen soll, wird hier die allgemeine Zulässigkeit von nur einer Ferienwohnung als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in einem Gebäude, die der vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet sein muss, begrenzt. Hotels bleiben hingegen zulässig. Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe bleiben somit ebenfalls unzulässig.

Die Zulässigkeit der in dem Text-Teil B nicht genannten Nutzungen regelt § 5a BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

b) Begründung der Festsetzungen, die nur für den „Teil A: Planzeichnung 1“ gelten:

Der Bau hochbaulicher Nebenanlagen und Einrichtungen in Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen und Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In der gesamten Umgebung stehen eingeschossige Gebäude. Entsprechend erfolgt die Festsetzung einer durchgängigen Eingeschossigkeit.

Des Weiteren wird die Innenverdichtung dahingehend gefördert, dass die Grund- und Geschossflächenzahlen bedarfsgerecht angehoben werden. Dabei unterscheiden sich die Grund- und Geschossflächenzahlen in den MDW-1- und -2-Flächen, da hier bereits eine unterschiedliche Baudichte vorherrscht.

Zur Grundflächenzahl zählen alle baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB. Dazu gehören alle baulichen Anlagen, bestehend aus

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

Damit diese „*dekorierenden Teile der Hauptgebäude*“ auch tatsächlich in die Grundflächenberechnung einfließen, und nicht in ein Hauptgebäude umgewandelt werden, erfolgt die textliche Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen als wesentliche Bauteile bis zu 20 % überschritten werden dürfen.

Im Plangebiet soll eine rückwärtige Bebaubarkeit vorbereitet werden. Dazu sind längere Erschließungswege erforderlich. 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 (bestehend aus der Versiegelung nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO) von 0,70 im MDW-1-Gebiet und im MDW-2-Gebiet bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,80.

Bisher lässt der hier geltende Bebauungsplan eine eingeschossige Bebauung zu ohne Höhenbegrenzungen. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde besteht nun darin, die Firsthöhen grundsätzlich zu reglementieren, um ein weiteres Höhenwachstum einzugrenzen. Entsprechend erfolgt die Festsetzung einer Firsthöhe von 9,50 m. Dabei darf sich die Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude auf deren Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite und auf die ab da bemessene Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße beziehen. Bezugspunkt der Erschließungsstraße ist:

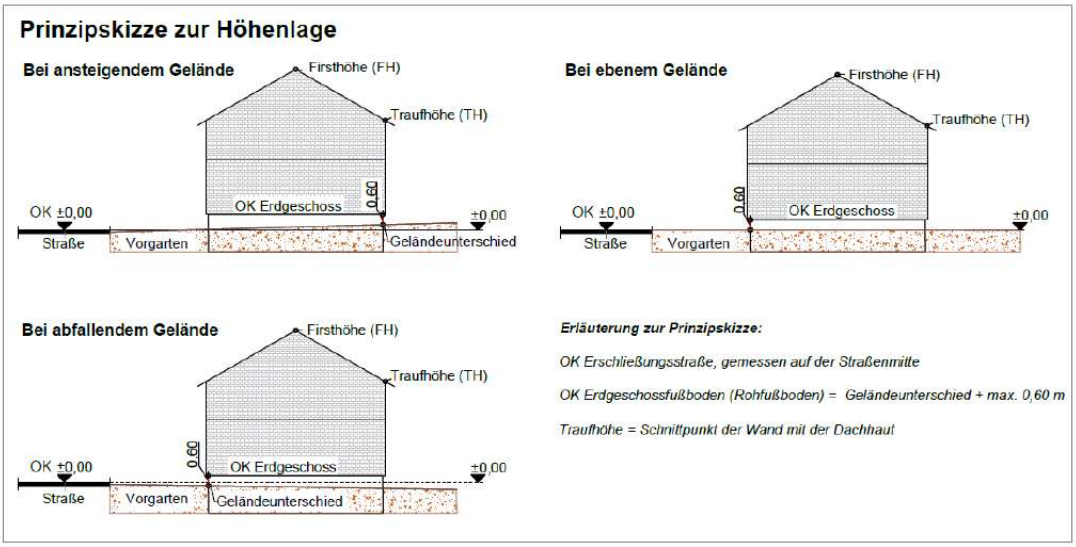
a) bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße,

b) bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite,

c) bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

Dabei wird folgende Systematik bei der Errichtung der Gebäude verfolgt:

Bild 4: Prinzipskizze zur Höhenlage



Zudem sind künstliche Geländeveränderungen nicht mehr gewollt. Um dieses zu unterbinden, erfolgt die Festsetzung, dass der natürliche Geländeverlauf zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten ist. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind damit grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgraben der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diesen Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m betragen.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet und seiner Umgebung ist eine offene Bauweise zulässig. Diese Bauweise wird daher beibehalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird so festgesetzt, dass eine bedarfsgerechte Nachverdichtung der jeweiligen Grundstücke erfolgen kann, bei Einhaltung der Abstandsflächen nach der LBO.

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

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen nach dem BauGB.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

In der 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) Garagen: für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper. → *Durch diese Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dass in Richtung öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein einheitliches Erscheinungsbild, bezogen auf das jeweilige Einzelgrundstück, erzielt werden soll.*

2) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden roten bis rotbraunen oder anthraziten Materialien zulässig. → *Im Plangebiet und in seiner Umgebung dominieren diese genannten Materialien und Farbtöne. Sie sollen daher im Plangebiet beibehalten werden. UND: Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie durch Solarzellen dienen oder ähnliche Anlagen sind zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie werden immer stärker vom Gesetzgeber eingefordert, um weniger Brennmaterialen zu verwenden, die nicht regenerativ sind. Um diesen Anspruch umsetzen zu können, erfolgt die Aufnahme dieser Zusatzregelung.*

3) Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel-, Sattelwalm- oder Walmdächer mit einer Mindestdachneigung von 30 Grad zulässig. → *Im Plangebiet und in seiner Umgebung dominieren diese genannten Dachformen und -neigungen. Sie sollen daher im Plangebiet beibehalten werden*

Begründung der Festsetzungen, die für den „Teil A: Planzeichnung 1 und 2“ gelten:

Hinweis: der Bebauungsplan Nr. 53.4 beinhaltet keine gestalterischen Festsetzungen. Auch hier werden immer mehr gestalterische Defizite zur Nutzung der Grundstücke deutlich, die der Sicherung eines typischen dörflichen Ortsbildes entgegenstehen. Daher werden folgende Festsetzungen auf das gesamte Plangebiet ausgeweitet:

4) Zufahrt je Grundstück: Je Grundstück sind eine gemeinsame Zufahrt und Abfahrt von maximal 6 m Breite oder zwei getrennte Zufahrten und Abfahrten von je 3 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig. Ausnahmen sind für landwirtschaftliche Betriebe und Gewerbebetriebe zulässig. → *Es ist städtebaulich nicht gewollt, dass mehrere Stellplätze direkt über die Straße bzw. Gehwege angefahren werden, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Zudem unterbrechen breite Zu- und Abfahrtsbereiche die Eingrünungen der Grundstücke durch Hecken und ähnliche Einfriedungsarten, was die Harmonie eines Dorfgebietes stört. Um diesem Gestaltungsdefizit entgegenzuwirken, erfolgt eine entsprechende Festsetzung. Dabei werden Ausnahmen für und wirtschaftliche Betriebe und Gewerbebetriebe zugelassen, da diese andere Betriebsabläufe haben können.*

5) Es wird aufgenommen, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke grüngärtnerisch anzulegen sind. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden.

Schottergärten haben folgende Nachteile:

- Schottergärten beheimaten nur wenige, ausgewählte Pflanzen, bieten Tieren keine Verstecke und Insekten keine Nahrung. Zudem heizen sie sich im Sommer so stark auf, dass regelrechte Todeszonen für alles Lebendige entstehen.
- Zudem reflektieren sie tagsüber Sonnenlicht, was zur Erhitzung der anliegenden Gebäude führt und in reduziertem Wohnkomfort resultiert.
- Schotterflächen können – anders als begrünte Flächen – Regenwasser nur in geringstem Maße speichern. Insbesondere bei Starkregenereignissen kann dies zur Überflutung von Kellern führen, vor allem, wenn der Boden unter der Schotterfläche eher undurchlässig ist.
- Fehlende Pflanzen führen zu einer erhöhten Feinstaubbelastung: Ein Schottergarten hat keine Filterfunktion, sorgt also indirekt für schlechte Luftqualität.
- Schallwellen werden nicht geschluckt, sondern zurückgeworfen, wodurch die Umgebung lauter wird.

6) *<u>Einfriedung</u>: Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,25 m zulässig. Sicht- und Windschutzwände an Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind maximal auf einer Länge von 5 m und in einer Höhe 2 m je Seite der Grenze zum Nachbarn als Sichtschutz zulässig. Für die verbleibenden Bereiche gilt eine Gesamthöhe von 1,25 m. Da sie somit nicht der gestalterischen Aufwertung des Ortes dienen, werden sie im Plangebiet verboten.* → Nach der LBO sind durchgängig Einfriedungen bis 2 m Höhe zulässig. Diese führen zu einer optischen Abschottung der Grundstücke und damit zu einer erheblichen Einschränkung der Ortsbilder. Diese Entwicklung ist städtebaulich nicht gewollt. Daher wird mit diesen Regelungen die optische Einsehbarkeit des Plangebietes gewahrt.

2.4 Erschließung

Gegenüber den Bebauungsplänen Nr. 53.1 und Nr. 53.4 erfolgen keine Änderung der Erschließung. Entsprechend erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Teil A: Planzeichnung 1.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53.4 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.4.1 Stellplätze

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

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer aktuellen Fassung.

2.4.2 Parkplätze

Die Straße Birkenhöhe ist ausreichend breit bemessen, dass hier der Besucherverkehr untergebracht werden.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 53.1 beinhaltet keine grünordnerischen Festsetzungen.

Zudem ist das Plangebiet vollständig versiegelt bzw. gärtnerisch genutzt. Markante, geschützte Grünstrukturen befinden sich hier nicht.

Auch fehlt es in der Umgebung an Strukturen, die aus städtebaulicher Sicht fortgeführt werden sollten.

Daher wird auf weitergehende grünordnerische Festsetzungen auch im Rahmen dieser 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53.4 verzichtet.

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.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53.4 bereitet keine Veränderungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung für den Teil A: Planzeichnung 2 vor. Daher sind durch diese Änderung der Art der baulichen Nutzungen keine neuen Eingriffe zu erwarten. Folglich ist dieser Teil des Plangebietes nicht Inhalt der folgenden Betrachtung.

Folgende Betrachtungen betreffen somit nur den Teil A: Planzeichnung 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53.4:

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die zulässigen Grundflächenzahlen werden im Baugebiet wie folgt verändert:

- Erhöhung auf die Grundflächenzahl im MDW-1-Gebiet von 0,2 auf 0,40 → 1.880 m² auf 3.760 m² mit

- Begrenzung der Gesamtversiegelung auf eine Grundflächenzahl von 0,7 statt auf 1,0 = 2.810 m² statt 940 m².
- Sicherung der vorhandenen Grundflächenzahl im MDW-2-Gebiet von 0,6 mit
- Begrenzung der Gesamtversiegelung auf eine Grundflächenzahl im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m²) – Bestand (m²) =	Eingriff (m²) neu
1	MDW		
	1 -9.390 m²	Versiegelung nach § 19 (2) BauNVO: Alt 1.880 m² - neu 3.760 m² =	+ 1.880
		Versiegelung nach § 19 (4) BauNVO: Alt 5.630 m² - neu 2.810 m² =	- 2.820
	2 -1.060 m²	Versiegelung nach § 19 (2) BauNVO: Alt 640 m² - neu 640 m² =	+/+ 0
		Versiegelung nach § 19 (4) BauNVO: Alt 420 m² - neu 210 m² =	- 210
2	Straße	1.780 m²	+/+ 0
			Ca. – 1.150

Damit reduziert sich die zulässige Versiegelung um ca. 1.150 m².

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet wird intensiv als Mischgebiet genutzt wird. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.4). Gehölzstrukturen bestehen auf der Fläche nicht.

Boden/Wasser: Infolge der Planung kann es weniger zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen keine Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden bzw. in den Wasserhaushalt.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Wohn- und Gewerbefläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Diese bewirken 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 in Brenkenhagen. Dessen Bebauung mit ähnlichen Bauhöhen, wie sie in der Umgebung vorhanden sind, wirkt sich nicht auf die freie Landschaft aus.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Die Planung bereitet keine Veränderungen der Bodenstrukturen vor, die zu Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG führen. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt erfolgen keine neuen Eingriffe. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

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

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet grenzt an Dorfgebiete nach § 5 BauNVO. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässigen Orientierungswerte gleich sind. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet liegt an Gemeindestraßen, die nur dem Zielverkehr dienen. Wesentliche Beeinträchtigungen erfolgen hier nicht.

Die vorhandenen Nebenerwerbsbetriebe haben landwirtschaftliche Tiernutzungen (Alpakas und einzelne verschiedene Tierarten, die zu einem Ferienbauernhof gehören), die nicht zu den gutachterlich relevanten Zahlen oder Tierarten gehören. Daher sind diese mitten im Ort – neben bestehender Wohnbebauung - vorhanden und genehmigt. Erweiterungen sind nicht beabsichtigt. Weitergehende Geruchsgutachten sind somit nicht erforderlich.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Windpark, der über den Regionalplan III des Landes Schleswig-Holstein auch weiterhin als Windeignungsfläche ausgewiesen ist. Gemäß dem Schreiben Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein Technischer Umweltschutz Regionaldezernat Mitte vom 05.01.2021 kann bei einer Bauleitplanung in der Ortslage Brenkenhagen auf das Schallgutachten von DNV-GL Nr. 10161218-A-5A zurückgegriffen werden. Weiter heißt es u. a.:

„Für die Beurteilung einer Entwicklung der Ortslage Brenkenhagen könnten die Immissionsorte 13 und 17 eine Orientierung bieten. Die Immissionswerte liegen im Bestand bei 44,1 dB(A) und 45,1 dB(A) in der Nacht. Die Gesamtbelastung liegt nach dem Rückbau bei 43,5 bzw. 44,4 dB(A) in der Nacht und die Lärmsituation wird folglich verbessert.“

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die HanseWerkeAG vorgenommen.

4.2 Wasserver- und –entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Karkbrook aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. Gemäß dem Hinweis des ZVK vom 21.03.2022 sind die in dem Bereich des „Teiles A: Planzeichnung 1“ vorhandenen Versorgungsleitungen für die Bestandsbebauung und eine mögliche Nachverdichtung ausreichend. Die Trinkwasserversorgung des Bebauungsgebiets kann über die bestehende Hauptleitung in den Straßen Klingberg und Birkenhöhe als sichergestellt angesehen werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Gemäß dem Hinweis des ZVK vom 21.03.2022 wird die Abwasserentsorgung des Ortes Brenkenhagen über ein Mischsystem gesichert. Eine Trennkanalisation besteht im Bereich des „Teiles A: Planzeichnung 1“ nicht. Das Schmutzwasser wird zusammen mit dem Niederschlagswasser über ein Mischwasserkanalnetz zur Klärteichanlage östlich der Kreisstraße K40 (Bentfelder Straße) geleitet. Die Klärteichanlage ist für eine Belastung durch 525 Einwohner ausgelegt und genehmigt. Solange durch die Nachverdichtung die Einwohnerzahl nicht die Klärteichanlage überlastet, kann die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsgebietes über das bestehende Mischwassernetz als sichergestellt angesehen werden.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Gemäß dem Hinweis des ZVK vom 21.03.2022 erfolgt die Abwasserentsorgung des Ortes Brenkenhagen erfolgt über ein Mischsystem. Eine Trennkanalisation ist dort nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser wird zusammen mit dem Schmutzwasser über ein Mischwasserkanalnetz zur Klärteichanlage östlich der Kreisstraße K40 (Bentfelder Straße) geleitet. Die geplante Erhöhung der Versiegelung kann so zu einer Überlastung des bestehenden Mischwasser-Kanalnetzes führen. Die Kanäle sind bereits an der Auslastungsgrenze und können keine zusätzlichen Mengen aufnehmen. Für die Ableitung des Niederschlagswassers der neuen Bebauung sind daher auf den Grundstücken Rückhaltungen mit Drosselung der Ableitung notwendig, wenn die Versiegelung dort erhöht wird.

Da mittelfristig die Errichtung eines Trennsystems in Brenkenhagen erfolgen wird, wird empfohlen, dass bei den Erneuerungen der Grundstückserschließungen

separate Übergabeschächte für das Niederschlagswasser in der Projektplanung vorzusehen werden.

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

4.3 Löschwasserversorgung

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

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern innerhalb von zwei Stunden im Umkreis von 300 m.

Gemäß dem Hinweis des ZVK vom 21.03.2022 ist für die Löschwasserversorgung im Bereich des B-Planes des „Teiles A: Planzeichnung 1“ ein Hydrant in der Straße Birkenhöhe und ein zweiter in der Straße Klingberg vorhanden, über den im Regenfall die geforderte Löschwassermenge abgegeben wird. Die Löschwasserversorgung des Bebauungsgebiets kann somit als sichergestellt angesehen werden.

Hinweis: Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, kann es nötig sein, dass Feuerwehrzu-/Umfahrten (§ 5 LBO) nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien einzuplanen sind. Feuerwehrzufahrten sind für eine Achslast von 10 t auszulegen, sie dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen.

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. Nach der jetzigen Kenntnislage befindet sich in der Grömitzer Straße ein Prüffall. Vor größeren Baumaßnahmen oder dem Kauf/ Verkauf von Grundstücken empfiehlt es sich grundsätzlich eine Altlastenauskunft einzuholen.

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 für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist nicht 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
Teil 1:	
MDW-Gebiet	10.450 m²
Verkehrsfläche	1.780 m²
Teil 2:	144.430 m²
Gesamt	**156.660 m² (15,7 ha)**

7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind durch die Planung zwei zusätzliche Wohnungen möglich.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 1. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 53.4, 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, 15. November 2024

(gez. Sebastian Rieke)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 53.4, 1. Änderung und Ergänzung, ist am 21. November 2024 in Kraft getreten.