

Stand: 19. Dezember 2019

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

DER INNENENTWICKLUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet in Grömitz zwischen dem Landesschutzdeich im Nordwesten und der Kurpromenade im Südosten in der Höhe Brandenburger Weg - Kurpromenade 6 -



Auftragnehmer:



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.....	11
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	13
2	Begründung der Planung	14
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	14
2.2	Erschließung	16
2.3	Grünplanung.....	17
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	18
3	Emissionen und Immissionen	19
3.1	Emissionen.....	19
3.2	Immissionen	20
4	Ver- und Entsorgung	20
5	Hinweise	20
5.1	Bodenschutz.....	20
5.2	Altlasten	21
5.3	Archäologie	21
5.4	Hochwasserschutz	21
5.5	Wasser- und Schifffahrtsamt	22
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	23
7	Städtebauliche Daten	23
7.1	Flächenbilanz	23
7.2	Bauliche Nutzung	23
8	Kosten für die Gemeinde	24
9	Verfahrensvermerk	24

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

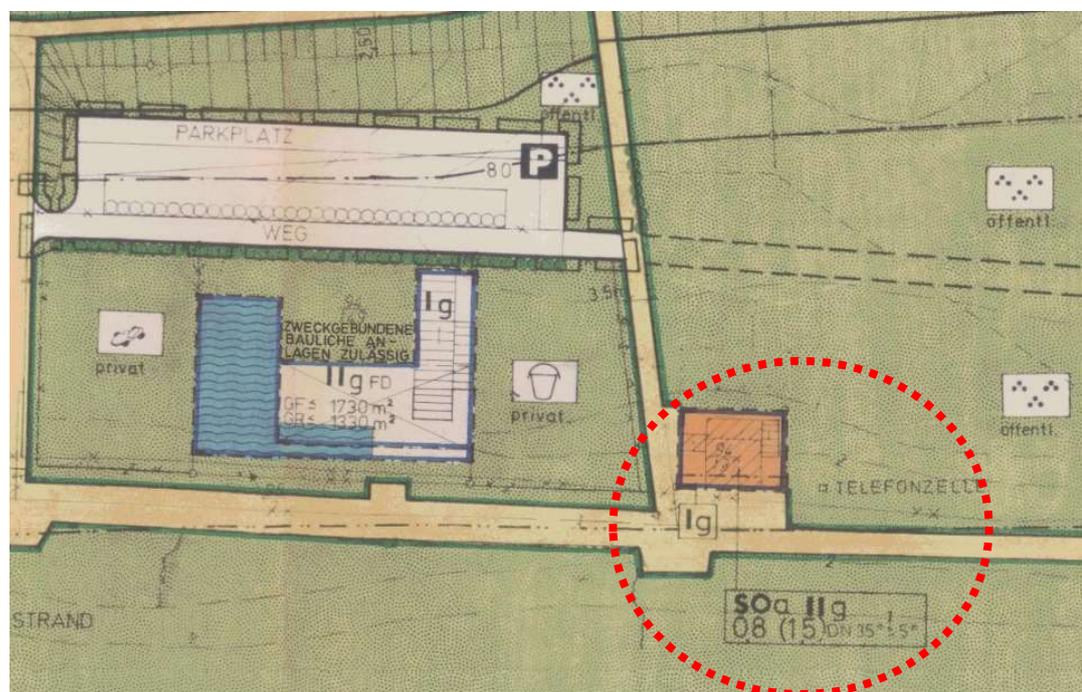
1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel dieser Planung ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte, touristische und wetterunabhängige infrastrukturelle Entwicklung im Vordeichgelände.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Auslöser der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 sind die Sanierungserfordernisse eines gastronomischen Betriebes, für dessen Fläche der Bebauungsplan Nr. 32.4, Teil 1 seit dem 09.08.1984 gilt.

Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 32.4, Teil 1



Bisher ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer Geschossfläche von insgesamt 480 m² zulässig. In der Umgebung ist jedoch nur eine Eingeschossigkeit vorhanden. Daher ist es im Sinne der Gemeinde, die Bauweise an die angrenzende Umgebung und an die Grundstruktur der im Bebauungsplan Nr. 33 begonnenen Planungskonzeption anzupassen.

Im Rahmen der Planung wurde ein neues Konzept für die Gastronomie erarbeitet. Dazu erfolgten Abstimmungen mit einem Unternehmen, welches auf Vorgaben für Lebensmittelhygiene und zum Arbeitsschutz spezialisiert ist und somit alle aktuellen rechtlichen Anforderungen an einen Gastronomiebetrieb beachtet hat.

Dabei wurde deutlich, dass die gesetzlich geforderten Ansprüche nicht erfüllt werden können auf 480 m² und somit die erforderlichen Sozialräume nicht innerhalb der begrenzten 480 m² untergebracht werden können. Zudem ist die geplante Gebäudehöhe von 8 m über NHN nicht ausreichend, um diese im Dachgeschoss

unterzubringen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Promenade hier bei ca. 2,80 m über NHN liegt. Somit ist nur eine Firsthöhe von 5,20 m über der Promenade möglich. Der rückwertige Bereich fällt auf ca. 2,10 m, so dass hier eine Gebäudehöhe bis 5,90 m möglich wäre.

Zwecks Lösung dieser Situation wurde eine Variantenuntersuchung von der Gemeinde eingefordert mit folgendem Ergebnis (Erarbeitet von dem architekturbüro dirkhülsbusch, Grömitz, Stand: 16.12.2019):

Variante 1 - der jetzige Baukörper wird um einen eingeschossigen Trakt erweitert:

Die Geschossfläche würde den planerischen Vorgaben der Gemeinde entsprechen und die maximale Größe von 480 qm Fläche nicht überschreiten.

Da bei der Grundflächenberechnung jedoch noch die Terrassenflächen auf dem privaten Grundstück und die Überdachung der Anlieferung hinzukommen, würde die Vorgabe um ca. 44 qm überschritten werden. Leider wäre bei der Variante 1 nicht gewährleistet, dass ausreichend Räumlichkeiten für das Personal vorhanden wären.

Bild 2: Grundriss Erdgeschoss Variante 1

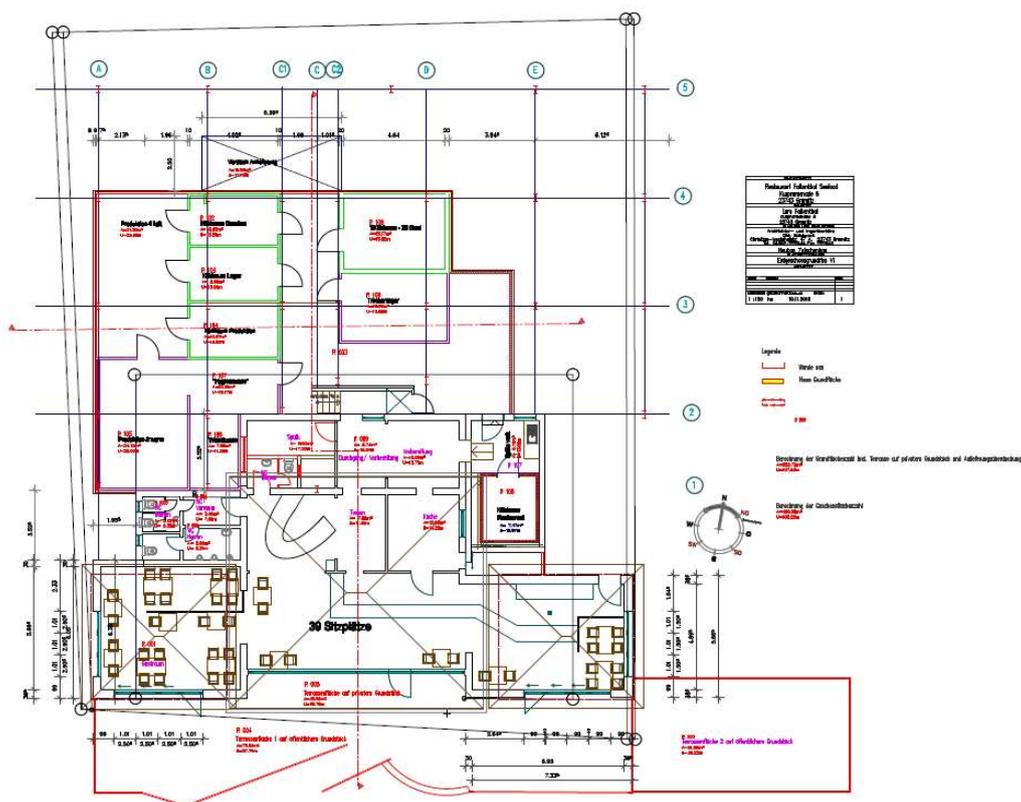
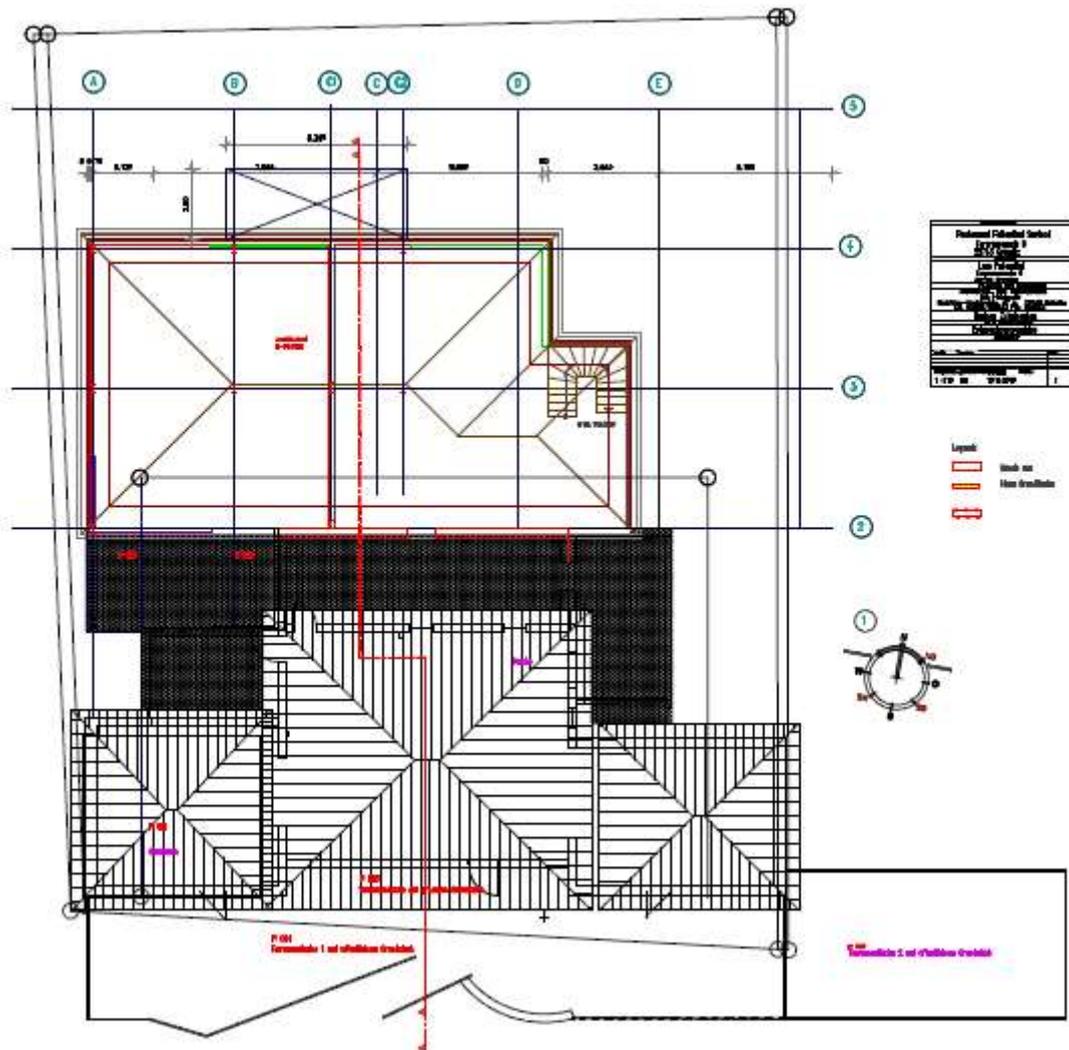


Bild 5: Grundriss Dachgeschoss Variante 2

variante 2 Dachgeschoss



Variante 3 - der jetzige Baukörper wird um einen eingeschossigen Trakt erweitert:

Um Vorgaben der Lebensmittelhygiene sowie des Arbeitsschutzes zu erfüllen, wäre ein eingeschossiger Anbau notwendig. Die Geschossfläche würde den planerischen Vorgaben der Gemeinde nicht entsprechen und die maximale Größe von 480 qm Fläche um ca. 73 qm überschreiten.

Da bei der Grundflächenberechnung jedoch noch die Terrassenflächen auf dem privaten Grundstück und die Überdachung der Anlieferung hinzukommen, würde die Vorgabe um ca. 120 qm überschritten werden.

Bild 6: Grundriss Erdgeschoss Variante 3

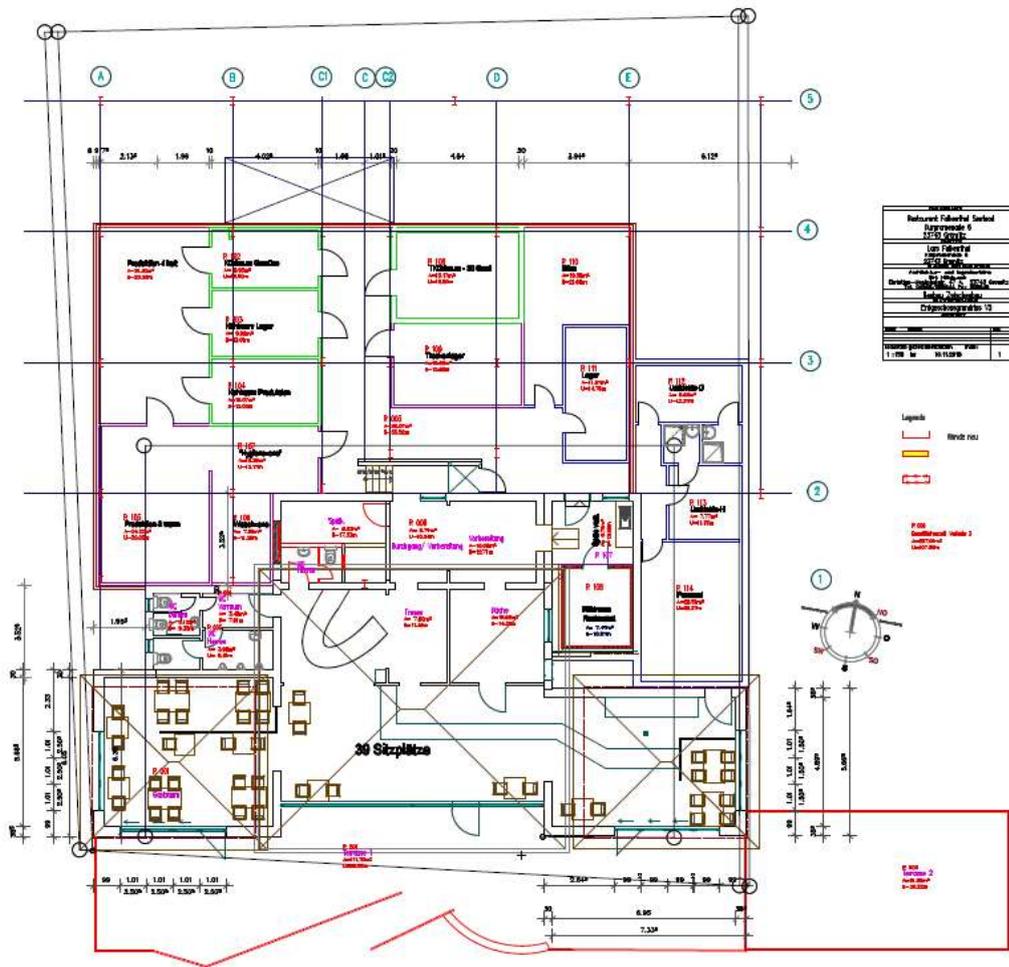
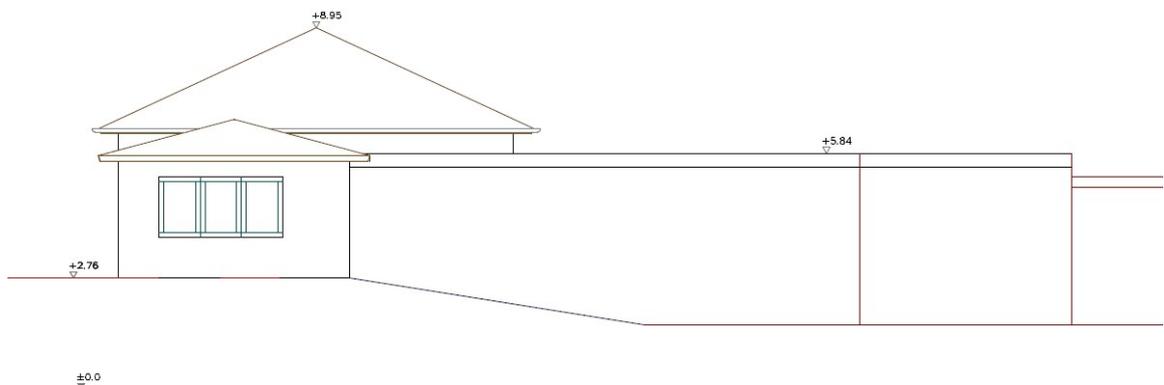


Bild 7: Ansicht von Osten Variante 3



Ziel der Gemeinde ist die Erweiterung der im Bebauungsplan Nr. 33 begonnenen Struktur auf das Plangebiet. Daher erfolgte am 17.01.2019 der Beschluss, dass der Variante 3 der Vorrang geben wird, und zwar unter Berücksichtigung folgender Rahmenbedingungen, die in die 1. Änderung einfließen:

- Eingeschossigkeit,
- Firsthöhe von 8 m über NHN in Richtung Promenade bei Zulassung eines Walm- oder Satteldaches mit einer symmetrischen und gleichschenkligen Dachneigung,
- Firsthöhe von 6,5 m über NHN im rückwärtigen Bereich bei Zulassung eines Gründaches mit Gefälle in Richtung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33, um hier ein gestalterisch harmonisches Nebeneinander von allen geplanten Baukörpern zu sichern und
- Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 560 m² für das Hauptgebäude sowie einer Grundfläche von 50 m² für die gewerblich genutzten Terrassenflächen auf dem Grundstück selbst.

Zudem soll die im Bebauungsplan Nr. 33 gelegene „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkplatz“ in eine reine Verkehrsfläche umgewandelt werden, um eine gesicherte Erschließung bis in den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32.4, Teil 1, eindeutig zu sichern.

Um diese städtebaulichen Ziele umsetzen zu können, wird ein städtebauliches Planungserfordernis gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt in Grömitz. Es ist vollständig mit touristischen Nutzungen bebaut, die auf gültigen Bebauungsplänen basieren bzw. deren Entwicklungsziele über den – mit dem Kreis Ostholstein, dem LKN und dem MELUND vorabgestimmten und in Aufstellung befindlichen - Masterplan dokumentiert werden.

Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese gesichert werden soll.

Genau auf dieser Fläche soll der Bestand so gesichert werden, dass die vorhandene Nutzungs- und Gestaltungsstruktur bestehen bleibt. Daher ist die Untersuchung weiterer Alternativen nicht zielführend.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- 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 „*lebennahen 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	07.02.2018
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		07.05.2019
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab dem 05.06.2019
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	05.06.2019 – 05.07.2019
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	19.12.2019

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Die überplante Fläche betrifft nur Flächen, die bereits touristisch genutzt sind. Sie umfassen eine Verkehrsfläche und ein SO-Gebiet Kur, auf dem zweigeschossig auf ca. 240 m² gebaut werden darf. Bisher besteht hier ein gastronomischer Betrieb. Im Südwesten und Nordosten schließen sich vergleichbare Nutzungen an. Zudem befinden sich nördlich des Gebietes bzw. des Landesschutzdeiches Sonstige Sondergebiete Fremdenbeherbergung nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Rahmen einer Einzelfallprüfung kann somit festgestellt werden, dass das Plangebiet im Ort liegt und es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ im Sinne § 13a BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

a) 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 Quadratmetern 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 erläutert, liegt das Plangebiet im Ort und ist von drei Seiten von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter (m²) Grundfläche: Das SO-Gebiet umfasst eine Fläche von 560 m² mit Gebäuden und 50 m² mit Terrassen; insgesamt als 610 m². Durch die Planung kann somit eine Grundfläche von ca. 610 m² ebenerdig bebaut werden. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

Wie unter Punkt 1.1.3 dargelegt, entwickelt die Gemeinde für diesen Bereich ein eigenständiges Konzept, welches in eigenständiger Form und unabhängig von anderen Konzepten neugestaltet werden soll. Somit sind alle Anforderungen an ein Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege durch die Gemeinde geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt. Zudem erfolgt auch kein Eingriff in den als Biotop geschützten Strandbereich.

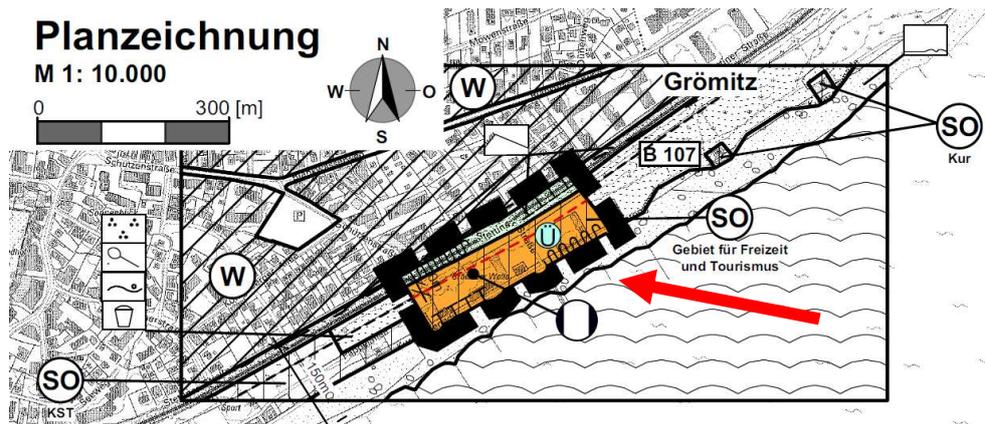
Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

b) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes kennzeichnet den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 als „*Sonstiges Sondergebiet – Gebiet für Freizeit und Tourismus*“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Auf Grund der Kleinteiligkeit der Erweiterungsfläche um ca. 820 m² kann die Fläche als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan gesehen werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit nicht erforderlich.



Bild 8: Auszug aus der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes



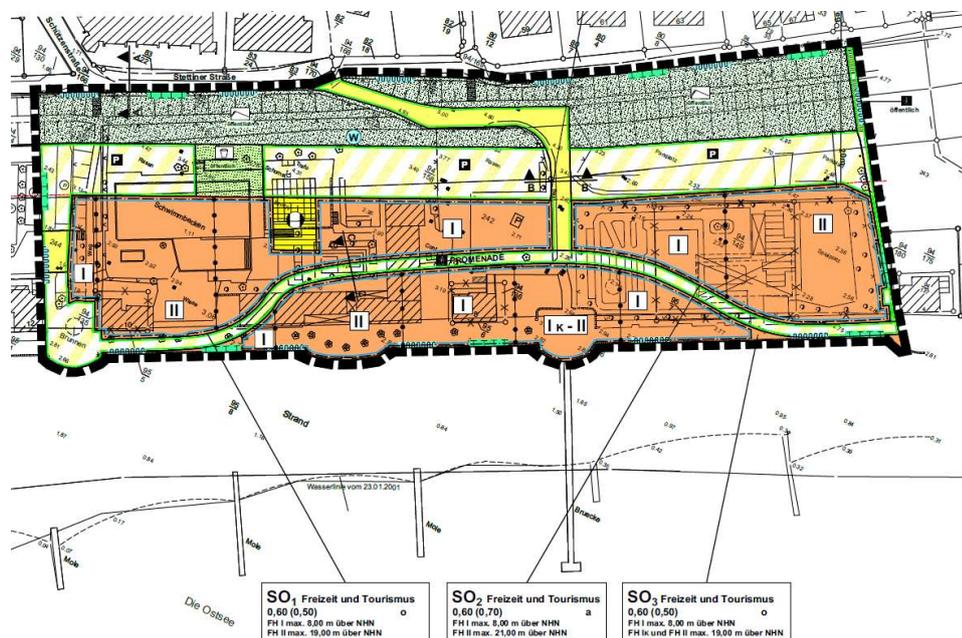
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Für den östlichen Teil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 32.4, Teil 1 seit dem 09.08.1984 (siehe Bild 1). Dieser setzt das Plangebiet als „*Sonstiges Sondergebiet - Kur*“ nach § 11 BauNVO fest.

Für den westlichen Teil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 33 seit dem 07.02.2018 (siehe Bild 9). Dieser setzt das Plangebiet als „*Sonstiges Sondergebiet – Gebiet für Freizeit und Tourismus*“ nach § 11 BauNVO fest.

Bild 9: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 33



Der Landschaftsplan entspricht in den Grundzielen der Vorgabe des Flächennutzungsplanes.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das gesamte Plangebiet liegt im „Schutzstreifen an Gewässern – Ostsee“ gemäß § 35 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Danach ist ein mindestens 150 m breiter Schutzstreifen landwärts von der Mittelwasserlinie an der Ostsee frei von neuen baulichen Anlagen zu halten. Ausnahmen können nach § 35 Abs. 4 LNatSchG im Rahmen einer Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erteilt werden. Im Verfahren zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 33 wurde daher ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme gestellt. Die UNB hat mit Schreiben vom 10.05.2017 (Az.: 6.21-223-016) mitgeteilt, dass das Verbot nicht gilt, weil die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gilt, die diese Nutzung bereits absichert. Gemäß der Übergangsregelung nach § 65 Abs. 2 LNatSchG gilt somit das Planungsrecht für einen Bebauungsplan. Ein gleicher Antrag wird für diese Änderung und Ergänzung im Bauleitplanverfahren gestellt.

Weiterhin liegt das gesamte Plangebiet im „Bauverbot zur Ostsee“ gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Landeswassergesetz (WasG SH). Danach ist ein Streifen - mindestens 150 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers oder vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalles - frei von neuen baulichen Anlagen zu halten. Ausnahmen können nach § 80 Abs. 3 LNatSchG im Rahmen einer Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erteilt werden.

Weiterhin gilt nach § 64 Abs. 1 WasG SH ein 20 m breiter äußerer Deichzubehörstreifen, der frei von Bebauung zu halten ist. Hier sind bauliche Nebenanlagen, wie Parkplätze, vorgesehen. Um diese zu ermöglichen, wurde ebenfalls im Planverfahren eine Inaussichtstellung nach § 70 Abs. 3 WasG SH beantragt. Die Inaussichtstellung der Genehmigung von den Bauverboten der §§ 70,78 und 80 LWG wurde am 21.07.2017, Az.: 4018 / 5260.41-55 / 022, erteilt.

Im Plangebiet liegt das kartierte Biotop 107. In seiner Festsetzung ist es wie folgt beschrieben:

Bild 10: Auszug aus der Biotopfeststellung vom 13.06.1990

Beschreibung/Begründung zum Schutzvorschlag
Westlichster Abschnitt des zusammenhängenden Dünen-, Strandwallbereichs zwischen Grömitz und Keilenhusen, durch Eintrag von Fremdboden, Anpflanzungen, Samenflug standortfremder Gehölze, ehemalige Parkplatz- und Bolzplatz-Nutzung stark beeinträchtigt, seewärtiger Strandwall-, Primär- und Weißdünen-Bereich mit Promenade überbaut (außerhalb der Biotopgrenzen); Restfläche stellt ehemalige Grau- und Braundüne dar: im Westteil Robinien- und Pappel-Bestände, Rosen-, Weißdorn-Gebüsch, einzelne Birken, vereinzelt Kriechweide, Unterwuchs und umgebende Flächen vorwiegend von Arten nährstoffreicher Standorte geprägt, übrige Fläche von artenreichen Glatthafer-Beständen, Rotschwengel-, Rot-Straußgras-Rasen eingenommen, durchsetzt mit Arten frischen, nährstoffreichen Grünlands, vereinzelt Ansätze von Heide-Entwicklung, im Baumbestand Arten des sauren Buchenwaldes, mehrfach offene Bereiche mit Pionier-Silbergrasflur und in der Sukzession weiter fortgeschrittener Moos- und Flechtenflora.

Dieses Biotop wurde vom Vermesser aufgenommen und wird in seinem Bestand gesichert.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Grömitz zwischen dem Landesschutzdeich im Nordwesten und der Kurpromenade im Südosten in der Höhe Brandenburger Weg - Kurpromenade 6.

Das Plangebiet liegt bisher frei, da das Gebiet des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 33 geräumt worden ist, um hier den geplanten „Dünenpark“ umzusetzen.

Bild 11: Eigene Fotos vom 10.07.2018: angrenzende Flächen



1.3.2 Bestandsaufnahme

Das SO-Gebiet ist mit einem gastronomischen Betrieb in einer eingeschossigen Bauweise bebaut.

Wie aus den folgenden Fotos ersichtlich ist, erfolgten ständige Anbauten, um den geänderten betrieblichen Anforderungen gerecht zu werden.

Nördlich der Bebauung besteht die Erschließungsstraße, der sich im Norden eine Grünfläche „Parkanlage“ anschließt, in der sich die Biotopstrukturen des Biotops Nr. 107 befinden.

Der Parkplatz und die Erschließung im Westen bestehen. In ihrem Bestand hat sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 nichts geändert.

Bild 6: Eigene Fotos vom 10.07.2018 - Baufläche



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

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

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 33 werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- *Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 nach Osten* → der Geltungsbereich wird um maximal 32 m nach Osten erweitert. Dabei wird festgesetzt, dass die vollständige Sicherung des Grundstückes des bestehenden gastronomischen Betriebes als Sonstiges Sondergebiet „Freizeit und Tourismus“ nach § 11 BauNVO mit einer nur noch eingeschossigen Bebauung und einer angehobenen Grund- und Geschossflächenzahl von 560 m² bei Anpassung der zulässigen Firsthöhen gemäß den beschriebenen Planungszielen in Punkt 1.1.2 im Erweiterungsteil.

Text:

- *Übernahme der Art der Nutzung für das „Sonstige Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Tourismus“* → Somit sind auch in dem SO-Gebiet zukünftig folgende Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige der touristischen Strandversorgung dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden und einer Sortimentsbegrenzung mit folgenden Sortimenten:
 - Bücher / Zeitschriften, Bekleidung / Lederwaren / Schuhe, Foto / Optik, Uhren / Schmuck, Spielwaren / Sportartikel, Lebensmittel / Getränke, Drogerie/Kosmetik,
 - der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
 - Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
 - öffentliche sanitäre Einrichtungen,
 - Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- *Übernahme der Regelungen für Werbung auf das einbezogene SO-Gebiet wie folgt:* → Festsetzung, dass:
 - maximal 10 freistehende Fahnenmaste,
 - Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst bis zu einer Fläche von je 25 m² und
 - ein freistehender Standpylon bis 8,0 m über Normalhöhennull (NHN).
 nur für die Eigenwerbung zulässig sind.
 - *Anhebung der Grundfläche um 50 m² für unselbständige Gebäudeteile* → gewerbliche Terrassen für die Gastronomie oder Läden als unselbständige Gebäudeteile, sind im Bereich der touristischen Strandnutzung unverzichtbar. Damit diese tatsächlich als Nebenanlagen entstehen, erfolgt die Zulassung über eine textliche Festsetzung. Gleichzeitig dürfen diese auch außerhalb der Baugrenzen liegen.
 - *Aufnahme von Höhen für bestimmte Nutzungen* → Die festgesetzten Höhen für die Geschossebenen der baulichen Anlagen und Lagerhöhen je nach Materialien basieren auf den gesetzlichen Anforderungen der Lage im Vordeichgelände und werden daher aus dem Bebauungsplan Nr. 33 übernommen. Eine Höhe von Flucht- und Verkehrswegen von 2,90 m ist allerdings vor Ort nicht umsetzbar, da die bestehenden Wege alle bei 2,40 m über NHN liegen. Daher wird von dieser Festsetzung abgesehen.
 - *Neudefinition von gestalterischen Höhenfestsetzungen.* → Im Plangebiet sollen soll die im Bebauungsplan Nr. 33 begonnene Höhenstruktur übernommen werden. Daher erfolgen die Festsetzungen, dass
 - das Dach im FH1-Gebiet als Pult- und Gründach mit Gefälle nach Südwest herzustellen ist und
 - das Dach im FH2-Gebiet als symmetrisch bzw. gleichschenkliges Sattel- oder Walmdach mit einer Mindestneigung von 20 Grad herzustellen ist.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.2 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 33 werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- *Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 nach Osten* → der Geltungsbereich wird um maximal 32 m nach Osten erweitert. Dabei wird festgesetzt:
 - Die Übernahme der bestehenden Erschließungsstraße als Verkehrsfläche. Gleichzeitig erfolgt eine Verbreiterung von 4 m auf 5,5 m, da der Zweckverband Ostholstein nur noch eine Befahrung zusichert bei einer Fahrbahnbreite von 4,75 m im Zweirichtungsverkehr. Einschließlich der erforderlichen Banketten ist somit eine Verkehrsfläche von 5,5 m erforderlich im Erweiterungsteil.
 - Die Umwandlung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz - in eine Verkehrsfläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33, um hier der Gemeinde eine Gestaltungsfreiheit bei der Neuentwicklung des Dünenparkes zu geben.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.2.1 Stellplätze

Im Plangebiet ist folgende Nutzung vorgesehen:

	Verkehrsquelle	Anzahl	Zahl der St für Kfz	Abschlag für Anreise per ÖPNV	St-Bedarf
2	1 Gastronom	80 Plätze	1 St je 8-12 Sitzplätze = 8	-	8
Insgesamt:					8

Die erforderlichen Stellplätze für Besucher mit Handicap sollen vor Ort nachgewiesen werden. Für alle anderen Stellplätze sind die in Punkt 2.2.2 beschriebenen Parkplätze vorgesehen.

2.2.2 Parkplätze

Der Bebauungsplan Nr. 33 sichert den bestehenden Parkplatz ab. Hauptzielgruppe bleiben aber trotzdem die Urlauber, die vorrangig über die Promenade zu Fuß kommen.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde dazu bereits ein Parkplatzkonzept für die touristischen Nutzungen erstellt. Ziel war es die Großparkplätze so zu konzipieren, dass die Urlauber in fußläufiger Entfernung parken und von dort aus die touristischen Angebote der Gemeinde „begehen“.

Von weiteren kleinen Parkplätzen zwischen dem Blankwasserweg und dem Deich sowie dem Deich und der Promenade sollte abgesehen werden, um von vorn herein jeden Suchverkehr zu unterbinden.

Die Parkplätze sind weitgehend umgesetzt worden. Daher kann auf diesem Konzept weiter aufgebaut werden.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 33 werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- *Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 nach Osten* → der Geltungsbereich wird um maximal 32 m nach Osten erweitert. Dabei wird festgesetzt:
 - die reine Übernahme der Grünfläche „Parkanlage“ aus dem Bebauungsplan Nr. 32.4, Teil 1, im Erweiterungsteil,
 - die reine Übernahme aus dem kartierten Biotop Nr. 107 auf Grundlage des BNatSchG im Erweiterungsteil.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.3.2 Eingriff und Ausgleich

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 genanntem 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: Nach dem Bebauungsplan Nr. 32.4 (Teil 1) kann bisher im Plangebiet gebaut werden:

32.4 (Teil 1) (Pappelallee/ Promenade)	Fläche: 820 m ²	
	▪ Bebauung: 240 m ² alt – 610 m ² neu =	= + 370 m ²
	▪ Versiegelung alt unregelt: 560 m ² alt – 130 m ² =	= - 430 m ²
Verkehrsfläche	▪ 2.450 m ² alt – 2.500 m ² neu =	= + 50 m ²
	gerundet	= -10 m ²

Dadurch, dass zukünftig nicht mehr das gesamte Grundstück versiegelt werden darf, mindert die Planung den Eingriff um 10 m².

Zusammenfassend bereitet die Planung keine höhere Versiegelung vor.

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

Das Plangebiet dient als touristisch genutzte und intensiv bewirtschaftete Fläche. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.5).

Boden: Durch die Nutzungsänderungen der Flächen kann es durch die Planung trotzdem zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird negativ beeinflusst. Dem gegenüber steht seine touristische Vorbelastung. Auf Grund der Vorbelastung und der geringen Größe der genannten Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Durch die Nutzungsänderungen der Flächen kommt es durch die Planung trotzdem zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verändert wird. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Nutzungsänderungen auf Flächen zu 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: Zukünftig wird nur noch eine eingeschossige Bauweise zugelassen. Auch erfolgt zukünftige eine Begrenzung der möglichen Bauhöhe. Damit reduzieren sich die Eingriffe in das Landschaftsbild.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

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. Auch erhöhen sich die Eingriffe nicht. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt mitten in Grömitz. Der Bebauungsplan Nr. 33 ist so konzipiert, dass hier Spielmöglichkeiten für Kinder entstehen werden. Zudem grenzen Grünflächen und der Strand unmittelbar an.

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:

Gemäß dem Bebauungsplan sind als emittierende Nutzungen normale Schank- und Speisewirtschaften und Läden zulässig, die es in jedem Mischgebiet, besonderen Wohngebiet etc. geben darf und die nach der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan

- nicht wesentlich störend sind und
- der touristischen Freizeit- und Strandversorgung dienen müssen.

Gewerbliche Produktionen, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, sind somit nicht genehmigungsfähig und somit im Rahmen der Baugenehmigung abzulehnen. Werden diese trotzdem errichtet, dann ist es ein Verstoß gegen die Baugenehmigung und muss somit von der zuständigen Behörde geahndet werden.

Ein Gutachten zu erstellen, welches alle Koch- und Räucherkünste der Welt untersucht, um Kochrichtungen auszuschließen, ist nicht zielführend und somit wenig sinnvoll. Daher wird davon abgesehen.

Im Übrigen wurde vom Eigentümer des Plangebietes am 29.10.2019 gegenüber der Gemeinde eine Verpflichtungserklärung abgegeben, dass weder er noch seine Rechtsnachfolger eine genehmigungspflichtige Räucheranlage erstellen oder betreiben werden.

Im Baugebiet sind nur Stellplätze für Leute mit Handicap platzmäßig möglich und zulässig.

Die Parkplätze im Plangebiet wurden bereits über den Bebauungsplan Nr. 33 vorbereitet. An deren Zahl ändert sich nichts. Somit sind keine neuen Berechnungen erforderlich.

Im Übrigen wird auf das gemeindliche Konzept des Flächennutzungsplanes verwiesen. Auf dessen Grundlage wurden 3 Großparkplätze vorbereitet und 2 davon gebaut. Darüber hinaus gibt es im Zentrum den Großparkplatz an der Gildestraße. Auf dieser Grundlage wurde vorbereitet, dass die Urlauber ihre Autos vor dem Deich an den beiden Ortsrändern und im Zentrum abstellen und zu Fuß zum Strand gehen können, um zu bummeln. Eine Belastung des Deichvorlandes durch reinen Zielverkehr wurde somit bereits städtebaulich ausgeschlossen. An diesem Konzept wird festgehalten. Daher ist von einer Mehrbelastung des Vordeichgeländes nicht auszugehen.

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:

Erst in ca. 300 m Entfernung liegt der „Blankwasserweg“ mit örtlicher Bedeutung. Auf Grund der Entfernung und der dort auftretenden geringen Verkehrsmenge sind keine Immissionen zu erwarten, die auf das Plangebiet wirken.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits voll bebaut und erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründung zum geltenden Bebauungsplan Nr. 33 verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. entsorgen.

Darüber hinaus gibt es folgende Hinweise:

Seit dem 20.12.2017 liegt eine Anschlussgenehmigung für den Anschluss an das voll ausgebaute Trennsystem vom ZVK (Abwasser und Regenwasser) vor. Inhalt des Antrages war der Anschluss des Bestandes und der damals geplanten Containererweiterungen, die jetzt in der Fläche über den Bebauungsplan abgesichert werden.

Somit besteht die gesicherte Ver- und Entsorgung bereits.

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 Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren

Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder 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 ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.

5.2 Altlasten

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

Anhaltspunkte für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologie

Es 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.

5.4 Hochwasserschutz

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz SH (LKN) gibt mit Schreiben vom 26.06.2019 folgende Hinweise:

Der Geltungsbereich des o.g. Entwurfs liegt vor dem Landesschutzdeich Grömitz. Nach § 80 Abs. 1 Nr. 2 Landeswassergesetz (WasG SH) bestehen im Deichvorland Bauverbote. Nach § 80 Abs. 3 WasG SH sind Ausnahmen von diesen Verboten zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes vereinbar sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt.

Des Weiteren liegen große Teile des Geltungsbereichs in einem gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesenen Risikogebiet (Hochwasserrisiko). Nach § 80 Abs. 1 Nr. 4 WasG SH bestehen in diesen Gebieten Bauverbote. Gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 6 gelten diese Bauverbote nicht, wenn die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden.



Es gelten somit folgende Festsetzungen, die verbindlich im Bebauungsplan aufzuführen sind:

- Räume mit gewerblicher Nutzung auf Höhe von mind. NHN +2,40 m (OKFF)
- Flucht- und Rettungswege auf mind. NHN +2,40 m

Folgende Punkte sind in der Projektplanung umzusetzen:

- Besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtung gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Bauliche Anlagen müssen konstruktiv gegen Auftrieb, Wellenbelastung und Unterspülung gesichert werden.

Die festgesetzten Mindesthöhen können unterschritten werden, wenn der ausreichende Schutz vor Hochwasser durch geeignete technische Hochwasserschutzmaßnahmen, wie Dammbalkensysteme, hochwassersichere Schotten, o.ä. mit Herstellung der baulichen Anlagen sichergestellt wird. Auf Grund des Klimawandels, der damit einhergehenden Zunahme an Extremwetterereignissen, wie etwa Sturmfluten, und dem Meeresspiegelanstieg empfehle ich dies ausdrücklich nicht.

Darüber hinaus sollte in Anbetracht der voraussichtlichen Nutzungs- bzw. Lebensdauer der baulichen Anlagen dieser Entwicklung und der damit steigenden Gefahr besonders Rechnung getragen werden. Es wird empfohlen, eine Festsetzung oberhalb der o.g. Mindesthöhen zu treffen.

Als ein wesentliches Element für einen funktionierenden Hochwasserschutz wird die Aufstellung eines Einsatzplanes empfohlen. In diesem sollten u.a. folgende Punkte verbindlich festgelegt werden:

- Verantwortliche
- Dauerhafte, sichere und zerstörungsfreie Lagerung der Dammbalken bzw. gewählten Hochwasserschutzsysteme
- Umgehende Nutzung der Dammbalken bzw. gewählten Hochwasserschutzsysteme im Hochwasserfall
- Instandhaltung und -setzung der gesamten Ausrüstung
- Bedarf, Einsatzorte, Rekrutierung und Alarmierung des Personals
- Lade-, Hebe- und Transportgeräte.

Nach aktueller Rechtslage ist zurzeit die Hochwassergefahrenkarte HWGK200 (200-jährliches Hochwasserereignis) maßgeblich für die Festsetzung der Hochwasserrisikogebiete. Diese bildet für diesen Bereich den Referenzwasserstand von NHN +2,40 m ab (vergleiche: www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de).

Bei Sturmflut ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke und -richtung eine Wellenbelastung nicht auszuschließen. Dies sollte beim Schutz der geplanten baulichen Anlagen berücksichtigt werden.

5.5 Wasser- und Schifffahrtsamt

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z. B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des vorgeannten Gesetzes weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Die Forderung bezüglich der Errichtung von Leuchtreklamen ist auch auf die Baustellenbeleuchtung zu beziehen, weil das geplante Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee liegt.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

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

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

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

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
WA-Gebiet	820 m ²
Grünfläche	830 m ²
Verkehrsfläche	2.510 m ²
Gesamt	4.160 m² (0,42 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind durch die Planung keine zusätzlichen Wohnungen bzw. Ferienwohnungen möglich, die nicht bereits jetzt gebaut werden könnten.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde keine Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 1. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.12.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 07.05.2020

(gez. Mark Burmeister)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 33, 1. Änderung und Ergänzung ist am 13.05.2020 in Kraft getreten.

