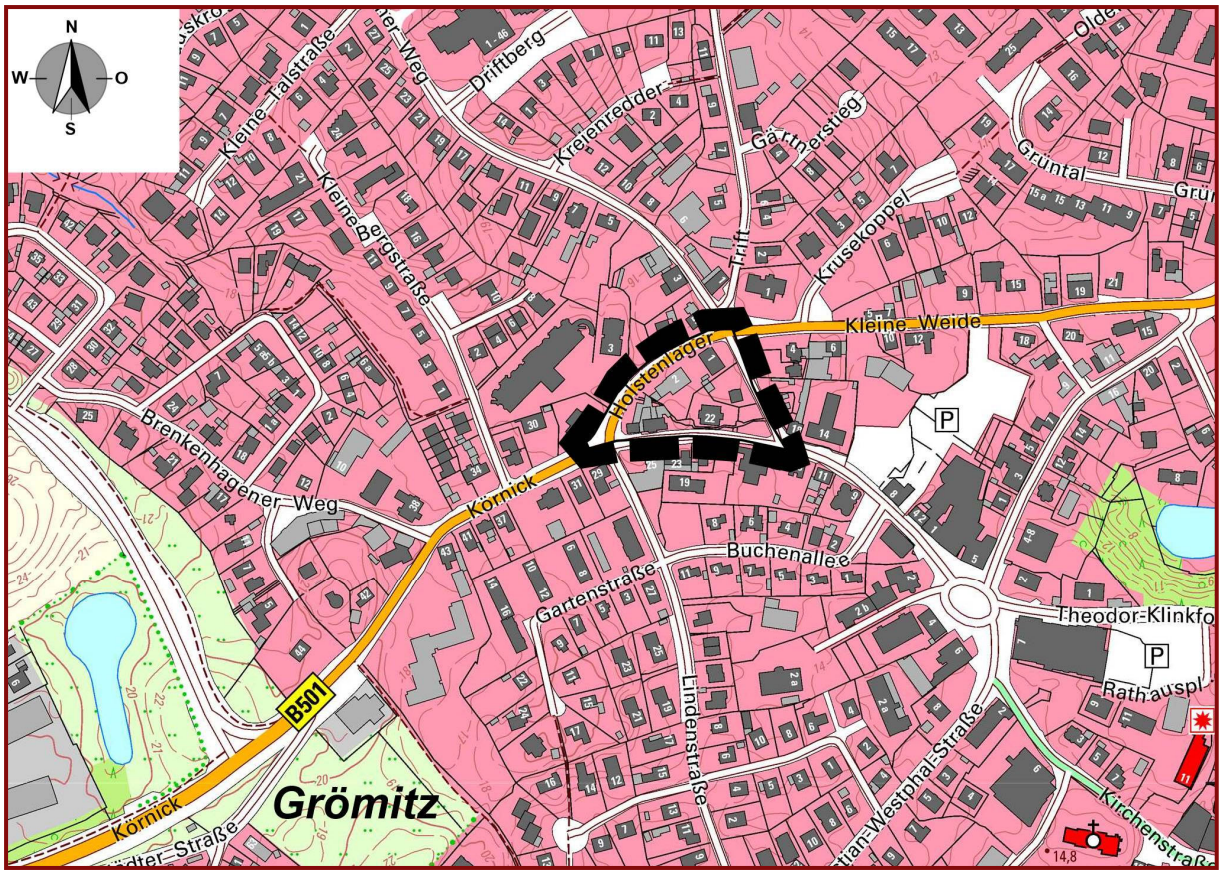


Stand: 28. April 2022

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 45, 4. Änderung 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 4. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45

DER GEMEINDE GRÖMITZ

zwischen der Neustädter Straße, der Straße Holstenläger und dem Nienhagener Weg

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 6
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 7
2 Begründung der Planung 8
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 8
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) 12
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein 13
2.4 Erschließung 14
2.5 Grünplanung 14
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 16
3 Emissionen und Immissionen 17
4 Ver- und Entsorgung 18
5 Hinweise 18
5.1 Bodenschutz 18
5.2 Altlasten 19
5.3 Archäologie 19
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 19
7 Städtebauliche Daten 20
7.1 Flächenbilanz 20
7.2 Bauliche Nutzung 20
8 Kosten für die Gemeinde 20
9 Verfahrensvermerk 20

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

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel dieser Planung ist die Ermöglichung einer kompakteren und höheren Bebauung für eine Nachverdichtung zum Zwecke der Schaffung von Gewerbeflächen und zusätzlichem Wohnraum.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt seit dem 15.10.2014 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45.

Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 45, 4. Änderung

Die Gemeinde Grömitz bewertet stetig ihre innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten aus städtebaulicher Sicht. Dabei werden auch Innenverdichtungspotentiale beleuchtet, die zu einem angemessenen Wachstum von Wohn- und Gewerbenutzungen verhelfen können.

Das direkt in der Ortslage Grömitz liegende Gebiet zwischen der Neustädter Straße, der Straße Holstenläger und dem Nienhagener Weg weist derartige Potentiale auf. Gerade dieser Bereich ist durch eine Mischstruktur geprägt. So befinden sich im Gebiet eine Tischlerei, ein Elektrohandel, ein Sanitär- und Elektrobetrieb, ein Massagebetrieb etc., sowie 4 Gebäude mit insgesamt 26 Hauptwohnungen.

Allerdings lassen die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sowie die Geschossigkeiten nur eingeschränkt gewerbliche Entwicklungen zu, die jedoch für die Sicherung der Mischstruktur erforderlich sind.

Für die genannten Punkte wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt in Grömitz. Es ist be- und umbaut bzw. verfügt durch den Bebauungsplan Nr. 45, 4. Änderung über Baurechte. Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese in ihrem zwischenzeitlich entstandenen Bestand verbindlich gesichert werden soll. Durch die Änderungen werden nur bauliche Entwicklungen in Form von Bestandserweiterungen vorbereitet.

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

Da die Fläche
- bereits baulich genutzt ist,
- in der unmittelbaren Umgebung Baugebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Ortszentrum ist.

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

1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob 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 Punkte negativ bewertet.

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

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	10.12.2020
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	18.01.2021 – 01.02.2021
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		11.11.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	09.12.2021 – 24.01.2022
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	09.12.2021 – 24.01.2022
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	28.04.2022

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 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar ist bzw. ist von weitgehend Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine neue Versiegelung, die nicht schon zulässig sind.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die zulässigen Grundflächenzahlen werden im ca. 4.100 m² umfassenden Baugebiet wie folgt verändert:

- Erhöhung auf ca. 2.440 m² der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 → 730 m² auf 980 m²
- Erhöhung auf ca. 880 m² der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 → 350 m² auf 440 m²
- Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 780 m² → 310 m².

Durch die Planung kann somit eine Grundfläche von ca. 1.670 m² ebenerdig bebaut werden. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

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

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

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

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

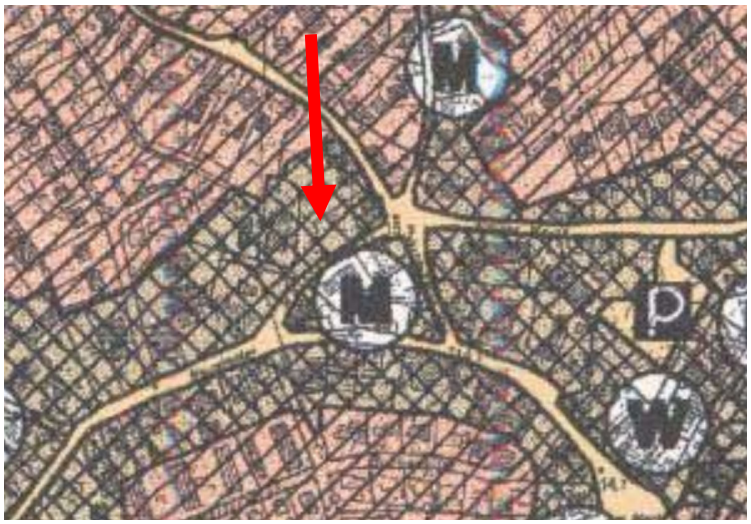
Die Planung beinhaltet nur die Nachverdichtung im Bestand.

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*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

Bild 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Die seit dem 15.10.2014 gültige 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 setzt den südöstlichen Teil als Grünfläche „Parkanlage“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest und den verbleibenden Bereich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO (siehe Bild 1).

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

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 mitten in Grömitz, und zwar zwischen der Neustädter Straße, der Straße Holstenläger und dem Nienhagener Weg.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit gewerblichen Betrieben und Wohnungen in einer ein- bzw. zweigeschossigen Bauweise bebaut. Dabei wurden Flach- aber auch Satteldächer gebaut. Ähnliche Strukturen sind in der Umgebung vorhanden.

Bild 3: Eigene Fotos vom 15.01.2021

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 textlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 werden mit der 4. Änderung – Neuaufstellung - aufgehoben und durch folgende Festsetzungen vollständig ersetzt:

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird auch weiterhin als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. In der Umgebung befinden sich gewerbliche Betriebe, Läden und Einkaufseinrichtungen. Mit der Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung bleibt die Durchmischung von Wohn- und Gewerbenutzungen gesichert und somit auch die gesicherte Vorführung der hier vorzufindenden Zentrumsstruktur beibehalten.

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. 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 MI-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 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 MI-Gebiet ausgeschlossen werden.

Ferienwohnungen können seit der Neufassung der BauNVO 2017 als Beherbergungsbetriebe und als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise genehmigt werden, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind. Bei Ausnutzung dieser Festsetzungen könnten durchaus bis zu 60 % neue Ferienwohnungen im Plangebiet entstehen, die zu einer völligen Veränderung, und kaum noch kontrollierbaren,

Gebietsstruktur führen könnten. Da das Plangebiet den Bürgern der Gemeinde als Wohnstandort mit dienen soll, werden Ferienwohnungen in jeglicher Form in diesem Standort ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht Bestandteil das Plangebietes und seiner Umgebung. Diese sind zukünftig nicht gewollt und bleiben daher unzulässig.

Der Bau hochbaulichen 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.

Die Zulässigkeit der in dem Text-Teil B nicht genannten Nutzungen regelt § 6 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In der gesamten Umgebung stehen ein- und zweigeschossige Wohngebäude. Entsprechend erfolgt die Festsetzung einer durchgängigen Zweigeschossigkeit. Damit werden auch die Voraussetzungen für weitergehende Innenverdichtungen geschaffen.

Des Weiteren wird die Innenverdichtung dahingehend gefördert, dass die Grund- und Geschossflächenzahlen angehoben werden. Das MI-1-Gebiet beinhaltet eher viereckig geschnittene Grundstücke. Hier sichern die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,80 den Bestand ab bzw. lässt gebietsverträgliche Erweiterungen zu.

Im MI-2-Gebiet befindet sich ein Gewerbebetrieb, der konkret erweitert werden soll. Dazu ist eine Grundflächenzahl von 0,5 und die Geschossflächenzahl von 1,00 erforderlich.

Gewerbeflächen benötigen Lageraußenflächen, die zur Grundflächenzahl anzurechnen sind. Damit die Erhöhung der Grundflächenzahlten tatsächlich einer gewerblichen Nutzung dienen, erfolgt die Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundflächenzahlen in den MI-Gebieten um 100 m² zulässig ist, wenn diese ausschließlich als gewerblich genutzte, ebenerdige Ausstellungsplätzen, Abstellplätzen und Lagerplätze - als genehmigungsfreie Anlagen nach § 63 Abs. 1 Nr. 14c LBO - dienen.

Der § 17 Abs. 1 BauNVO begrenzt somit im „Teil A: Planzeichnung“ die Grundflächenzahlen in den MI-1- und -2-Gebieten auf 0,40 bzw. 0,50. Zur Grundflächenzahl zählen alle baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB. Dazu gehören alle baulichen Anlagen, bestehend aus

- Gebäude als Hauptanlagen,
- baulichen Anlagen, die mit den Hauptanlagen baulich oder funktional verbunden sind und als wesentliche Bauteile gelten, die in den Luftraum hineinragen, wie Erker, Balkone, Loggien, 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 der Stellplatzbedarf vor Ort abgedeckt werden können. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn eine erhöhte Gesamtversiegelung der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen zugelassen wird. Entsprechend erfolgt die Festsetzung einer maximalen Gesamtgrundflächenzahl in dem MI-1-Gebiet von 0,70 und in dem MI-2-Gebiet von 0,90.

Bisher lässt die 4. Änderung des Bebauungsplanes eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung zu ohne Höhenbegrenzungen. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde besteht nun darin, die Firsthöhen parallel der Bundesstraße B 501 auf 10,5 m zu beschränken, um ein weiteres Höhenwachstum einzugrenzen. Entsprechend Festsetzungen erfolgen über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49, die z. Z. aufgestellt werden. Diese Systematik wird auf das MI-1-Gebiet ausgedehnt.

Für das MI-2-Gebiet wird hingegen eine Firsthöhe von 15,20 m und eine Traufhöhe von 8,80 m festgesetzt. Diese Maße beruhen auf der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, die z. Z. für die südwestlich angrenzende Fläche Neustädter Straße 25) aufgestellt wird. Diese Systematik wird auf das MI-2-Gebiet ausgedehnt, damit beide Baukörper an dem dominierenden Kreuzungsbereich B 501 / Neustädter Straße optisch hervortreten und somit eine städtebauliche Einheit bilden.

Dabei darf sich die in dem "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Firsthöhen (= 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:

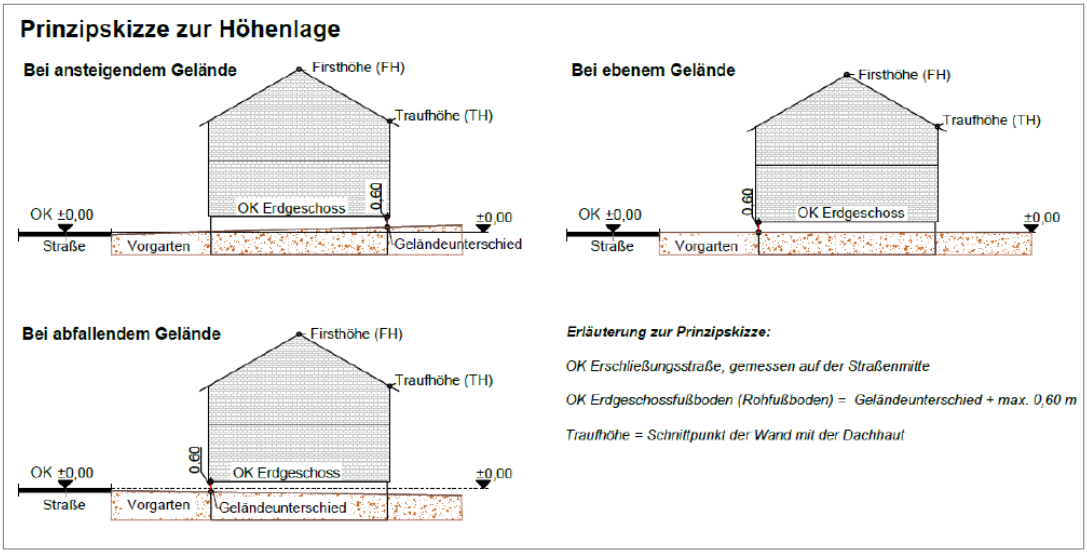
a) bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße,

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 ist bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. 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, um der Zentrumsstruktur auch weiterhin gerecht werden zu können.

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

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Terrassen oder Balkons 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)

Das Plangebiet ist gekreuzt durch das Verbandsgewässer „Scheidebek“ 2. Ordnung mit der Gewässernummer 2,1 des Wasser- und Bodenverbandes Cismar.

Bild 5: Auszug Digitaler Atlas Nord, gefunden unter https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/wasserlanddigitalesanlagenverzeichnis/index.html?lang=de#/ am 29.10.2021 um 14 Uhr

Die Unterhaltungspflicht für dieses Verbandsgewässer ist seinerzeit im Zuge des Ausbaus des Regenwassernetzes in Grömitz vom WBV auf den Zweckverband Karkrook übertragen worden. Das Regenwassernetz des Zweckverbandes Karkbrook wurde In den letzten Jahren dahingehend angepasst, dass die Ableitung über das System Im öffentlichen Raum erfolgt, sodass das Verbandsgewässers 2.1. stillgelegt wurde und ohne Gewässerfunktion ist.

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass auf den Grundstücken des Bebauungsgebietes noch einzelne Anschlüsse und Einleitungen vorhanden sind, die in die Verrohrung abgeleitet werden und von dort durch Undichtigkeiten der maroden Leitung in den Boden versickern, ist die Zuständigkeit des Kanalbauwerkes bei den Grundstückseigentümern anzusiedeln. Die Abstimmung hierzu erfolgt zwischen dem Zweckverband Karkbrook und dem Wasser- und Bodenverband Cismar.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

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

1) Garagen: für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.

2) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden roten bis rotbraunen oder anthraziten Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

3) Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Mindestdachneigung von 30 Grad zulässig. Zusätzlich ist im MI-2-Gebiet ein Krüppelwalmdach zulässig.

4) Anzahl der Stellplätze: In den MI-Gebieten ist je Wohnung mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

5) 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.

6) Es wird aufgenommen, dass die Bereiche zwischen den Verkehrsflächen und den den Verkehrsflächen zugewandten Hauptgebäudeseiten grüngärtnerisch anzulegen sind. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Da sie somit nicht der gestalterischen Aufwertung des Ortes dienen, werden sie im Vorgartenbereich, der von den Verkehrsflächen einsehbar ist, verboten.

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

2.4 Erschließung

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 45, 4. Änderung – alt - erfolgen keine Änderung der Erschließung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45, 4. Änderung – alt - 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.

2.4.2 Parkplätze

Östlich des Plangebietes bzw. in 20 m Entfernung, westlich des Rathauses, besteht ein öffentlicher Parkplatz. Hier kann der Besucherverkehr untergebracht werden.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die im Bebauungsplan Nr. 45, 4. Änderung – alt – festgesetzte Grünfläche, mit der festgesetzten privaten Parkanlage, wird übernommen.

Das übrige Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. 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 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.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m²) – Bestand (m²) =	Eingriff (m²) zulässig neu
1	WA-1	3.220 m²	
		Gesamtversiegelung nach § 19 (2)+(4) BauNVO: 2.250 m² - 2.090m² =	160
2	WA-2	880 m²	
		Gesamtversiegelung nach § 19 (2)+(4) BauNVO: 790 m² - 570 m² =	220
			Ca. 380

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: Infolge der Planung kann es auf 380 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 380 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

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

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

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

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

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

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

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

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für das Schutzgut Boden ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein Ausgleichserfordernis von ca. 190 m².

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

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

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

Zudem ist das Baugebiet fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

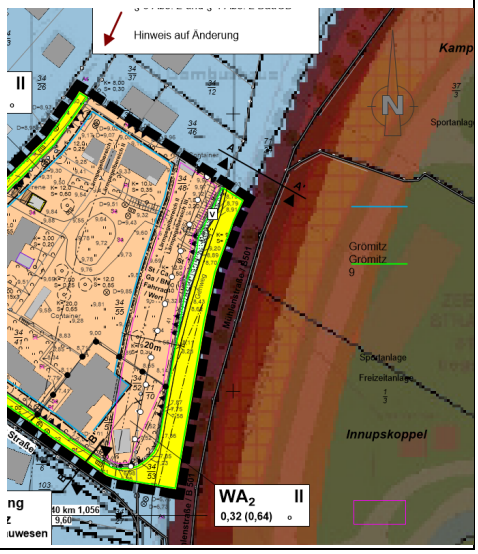
3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Zur Ermittlung der Immissionen wurde als „*Quelle*“ die „*Geräuschprognose – Berichtsnummer: 0295-G-01-06.01.2016/2 - des Ingenieurbüros Lücking & Härtel GmbH, Kobershain, Bergstraße 17, 04889 Belgern-Schildau, vom 06.01.2016 zum Bebauungsplan Nr. 90 Zoo „Arche Noah““* herangezogen, weil hier die Verkehrsdaten der B 501 relevant sind, die ab der Kreuzung Neustädter Straße /Holstenläger nur noch in Richtung Cismar weiterfließen und umgekehrt. In diesem Fall wurde somit als Quelle ein vorliegendes Gutachten verwendet, welches bei der Gemeinde jederzeit einsehbar ist.

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

Da die Grundlagenermittlung im selben Gutachten sehr kompliziert ist (siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens), wird auf die Übernahme weiterer Zahlen verzichtet, um die Inhalte des Gutachtens nicht zu verfälschen. Relevant bleibt somit das in der Planzeichnung übernommene bzw. planungsrelevant festgesetzte Ergebnis.

Bild 6: Abbildung 18 der „Geräuschprognose – Berichtsnummer: 0295-G-01-06.01.2016/2 - des Ingenieurbüros Lücking & Härtel GmbH, Kobershain, Bergstraße 17, 04889 Belgern-Schildau, vom 06.01.2016 zum Bebauungsplan Nr. 90 Zoo „Arche Noah““

g. Abbildung 18	Übertragung auf das Plangebiet
	

Wie dargelegt, hat das Gutachten die Ausbreitung des Lärms ermittelt (siehe Abbildung 18: Isophonenplan Verkehr Tag (6.00-22.00 Uhr)). Da sich Schall gleichmäßig ausbreitet, konnten die daraus resultierenden Entfernungen und die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche daraus abgeleitet bzw. übertragen werden.

Danach ist das Plangebiet nur von Lärmimmissionen betroffen, die im Bereich des Lärmpegelbereiches III und IV der DIN 18005 „*Schallschutz im Städtebau*“ für MI-Gebiete liegen. Dieser Lärmpegelbereich ist üblicherweise bereits in den Baustoffen eingearbeitet.

Bei Bauvorhaben im Plangebiet sind, sofern es sich um Gebäude mit einer schutzbedürftigen Nutzung nach DIN 4109 handelt, die Mindestanforderungen des baulichen Schallschutzes der DIN 4109 „*Schallschutz im Hochbau*“ zu beachten.

Im Plangebiet befinden sich u a. mischgebietstypische Gewerbebetriebe, die zu keiner wesentlichen Beeinträchtigungen in der Umgebung führen.

In dem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass ein Bebauungsplan nur den Rahmen für eine folgende Projektplanung setzt. In dem Fall handelt es sich um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Somit sind jederzeit Eigentümer- und Nutzungsänderungen möglich und zulässig, wenn sie in den Rahmen des Bebauungsplanes passen.

Die Mischgebiete grenzen an andere Mischgebiet und z. T. an Allgemeine Wohngebiete. Diese Nutzungen unterscheiden sich nach der DIN 18005 um 5 dB (A). Somit ist ein Nebeneinander beider Gebietsarten in der Bauleitplanung grundsätzlich zulässig. Aufgrund des Bestandes und der Vorgaben der DIN 18005 besteht zu diesem Zeitpunkt kein Anlass für weitergehende Gutachten. Diese sind, nur im konkreten Bedarfsfall, Inhalt der Projektplanung.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits voll bebaut und erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 45, 4. Änderung verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. entsorgen.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

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

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

Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder 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.

Im Bereich des B-Planes ist – gemäß Stand vom 21.01.2022 - ein Grundstück (Neustädter Straße 24) als altlastverdächtige Fläche im Altlastenkataster erfasst. Es wird daher darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen auf dem genannten Grundstück rechtzeitig die Bodenschutzbehörde des Kreises einzubeziehen ist und Maßnahmen abzustimmen sind.

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 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
MI-Gebiet	4.100 m²
Grünflächen	420 m²
Verkehrsfläche	2.360 m²
Gesamt	**6.880 m² (0,69 ha)**

7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind durch die Planung zusätzlichen Wohnungen möglich.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde keine Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.04.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 01.06.2022

(gez. Mark Burmeister)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 45, 4. Änderung, ist am 09.06.2022 in Kraft getreten.