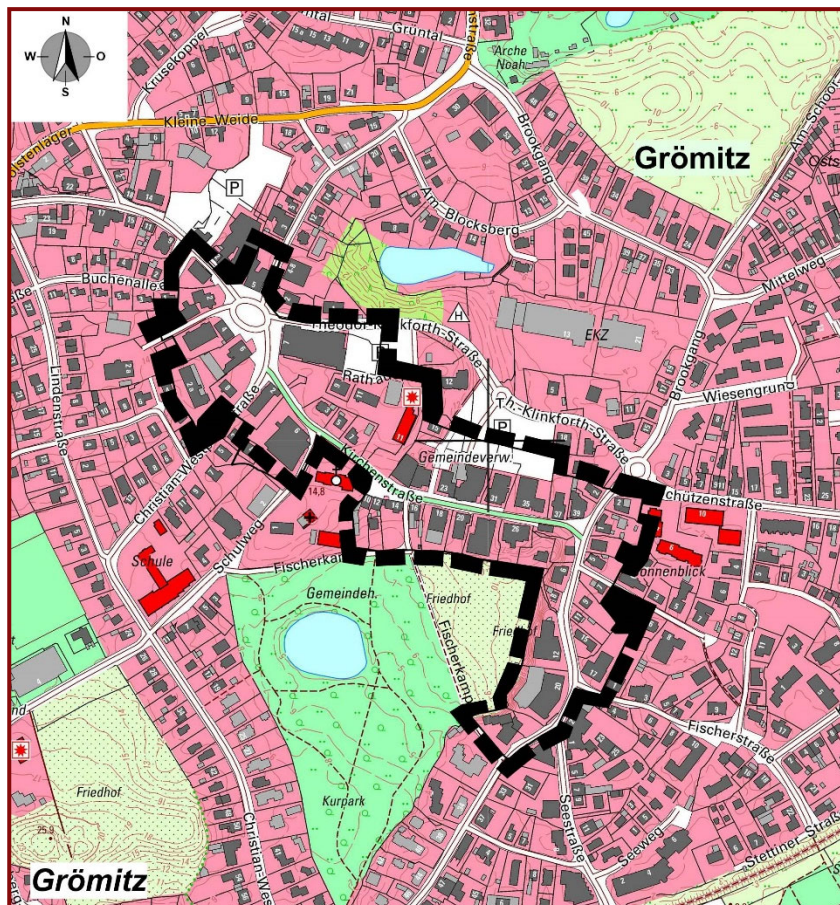




Stand: 24. Februar 2022

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 45A der Gemeinde Grömitz übereinstimmt. Auf Anfrage beim Bauamt der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 45A

DER INNENENTWICKLUNG

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet im Zentrum von Grömitz rund um den Markt, beidseitig entlang der Kirchenstraße und beidseitig entlang der Wicheldorfstraße bis zur Einmündung Seestraße



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	13
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	15
2	Planbegründung	17
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	17
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	24
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	32
2.4	Erschließung	32
2.5	Grünplanung	33
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	34
3	Emissionen und Immissionen	35
3.1	Emissionen	35
3.2	Immissionen	35
4	Ver- und Entsorgung	36
4.1	Stromversorgung	36
4.2	Wasserver- und -entsorgung	36
4.3	Löschwasserversorgung	36
4.4	Müllentsorgung	36
4.5	Gas	36
5	Hinweise zum Bodenschutz	37
5.1	Bodenschutz	37
5.2	Altlasten	37
5.3	Archäologische Kulturdenkmäler	37
5.4	Denkmäler	38
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	38
7	Städtebauliche Daten	39
7.1	Flächenbilanz	39
7.2	Bauliche Nutzung	39
8	Kosten für die Gemeinde	39
9	Verfahrensvermerk	39

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



Nutzungen, Ferienwohnungen, untergeordneten Nebenwohnungen und Dauerwohnungen. Zudem befinden sich hier die zentralen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde.

3. Der verbleibende Bereich (= 3. Zone) ist der Bereich nördlich der B 501. Hier hat die Gemeinde vorrangig Baugebiete für die im Ort lebenden Bürger entwickelt. Gerade diese gilt es zu sichern, um auch zukünftig infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Feuerwehr medizinische Angebote etc. vorhalten zu können.

Das Plangebiet liegt in der Zone 2. Somit soll eine Nutzung gesichert werden, die einer Zentrumsfunktion gerecht wird; bestehend aus zentralen Infrastruktureinrichtungen und einer Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Infrastrukturen, wie Läden, Gastronomie, Gesundheitsangeboten etc., Ferienwohnungen und Dauerwohnungen. Vor Ort wird deutlich, dass diese Strukturen bereits vorhanden sind. Somit beinhaltet die Planung die Sicherung des Nutzungsbestandes und die bedarfsgerechte Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und Maße.

Ein besonderes Augenmerk liegt dabei vor allem

- in der Sicherung und Erweiterung der zentralen Infrastruktureinrichtungen,
- in der Erhaltung und bedarfsgerechten Entwicklung der Zentrumsstruktur und
- in der Sicherung der vorhandenen Hotels.

Diese Strukturen gilt es zwingend zu sichern, denn sie sind eine wesentliche städtebauliche Grundlage für die Funktionalität der Gemeinde, um das erforderliche Angebot für die Bürger der Gemeinde bereit zu halten sowie für die Urlauber und Gäste der Region.

Allerdings sind hier auch Nebenwohnungen vorhanden. Diese dienen nicht der aktiven Nutzung des Gebiets und des Ortes. Sie sind daher nicht städtebauliches Ziel der Gemeinde und sollen daher zukünftig nur noch ausnahmsweise, und damit untergeordnet, zulässig bleiben.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt besichtigte am 08.08.2019 das Gebiet. Hier wurden darüber hinaus gestalterische Ziele abgestimmt, wie Trauf- und Firsthöhen, Geschossigkeiten etc. Die Ergebnisse sind daher Inhalt der Planung.

Um die genannten Ziele der Gemeinde umzusetzen, besteht ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

1.1.3 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist vollständig bebaut und umbaut. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) handelt.

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 Grundflächen 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 einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht unterliegen 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, ist die bereits bebaute Fläche des Plangebietes von allen Seiten von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine neue Versiegelung nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO, die nicht schon jetzt zulässig ist.

Zu 2: weniger als 20.000 (m²) Grundfläche: Die Baugebiete umfassen ca. 55.230 m². Durch die Planung können ca. 30.000 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. 45A - 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. 55.230 m². Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche beträgt ca. 30.000 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			x

	Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;			
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 Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,			x
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 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: Ausweisung von Sondergebieten - Gebiet für Fremdenverkehr - und – Hotel –, einer Gemeinbedarfsfläche und von Verkehrsflächen auf insgesamt rund 8,0 ha. Es handelt sich um die Änderung von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Die Art der baulichen Nutzung, sowie deren Maß der Bebauung werden im Wesentlichen an den Bestand und die geänderten Rechtsvorgaben angepasst.

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 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 ist nicht in unmittelbarer Umgebung von Schutzgebieten. Es ist zudem versiegelt durch Bebauung und Stellplatzflächen und hat somit keine wesentliche Bedeutung für die Umwelt. Das Plangebiet umfasst das Zentrum des Ortes. Genau dieses wird gesichert. Somit erfolgt eine bedarfsgerechte Förderung der nachhaltigen Entwicklung, da auf Verlegungen an den Ortsrand verzichtet wird.
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Grömitz ist ein touristisch geprägter Ort. Immitierende wurden in das Gewerbegebiet des Ortes ausgelagert. 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 Gesundheit	Nicht erkennbar.
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Der Ortskern wird nicht verändert. Allerdings ändert sich die Kubatur und die Silhouette der Baustruktur, was städtebaulich zulässig ist. Geringe Auswirkungen hinsichtlich Bodens und Landschaftsbild 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 der rechtskräftigen Bebauungspläne 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 bereits überschritten sind	Nicht betroffen.
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 Länder 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.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan im Osten als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt, im mittleren Teil liegt eine Gemeinbedarfsfläche „öffentliche Verwaltung und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und ansonsten gelten die Flächen als „gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 2 BauNVO.

Folglich ist eine 53. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

1.1.4 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt mitten in Grömitz. Es ist vollständig mit Gemeinbedarfsnutzungen, Gaststätten, Läden, Wohnungen, Ferienwohnungen, kleinen Gewerbebetrieben und Gewerbebetrieben als Hotels bebaut. 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 „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzes- grundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	08.11.2018
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	11.02.2019 – 26.02.2019
-	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		25.05.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	28.07.2021 – 30.08.2021
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	28.07.2021 – 31.08.2021
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		11.11.2021
x	Erneute öffentliche, eingeschränkte Auslegung	§ 3 (2) BauGB	09.12.2021 - 23.12.2021
x	Erneute eingeschränkte Beteiligung der TöBs, Behörden und Gemeinden	§ 4a BauGB	09.12.2021 - 05.01.2022
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	24.02.2022

1.1.6 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie erhöht zwar die zulässige Versiegelung durch Gebäude. Flächenversiegelungen durch Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind nach der hier für den Bebauungsplan Nr. 40, 41 und Nr. 45 – mit seinen Änderungen - geltenden BauNVO bereits ohne Begrenzung zulässig und auch entsprechend umgesetzt worden (siehe die hier anzuwendenden BauNVO 1968 und 1977).

Insgesamt führt die Planung zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

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.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 kennzeichnet Grömitz als ländlichen Zentralort sowie als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung. Gerade in dem Schwerpunkttraum sollen nach dem Grundsatz 3 des Punktes 3.7.1:

- Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung erfolgen.
- Hochwertige Standorte für die dazu erforderlichen hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angebote vorbehalten werden und
- die Kultur- und Einkaufsangebote verbessert werden.

Darüber hinaus ist eine Stärkung als Wohnstandort gewollt.

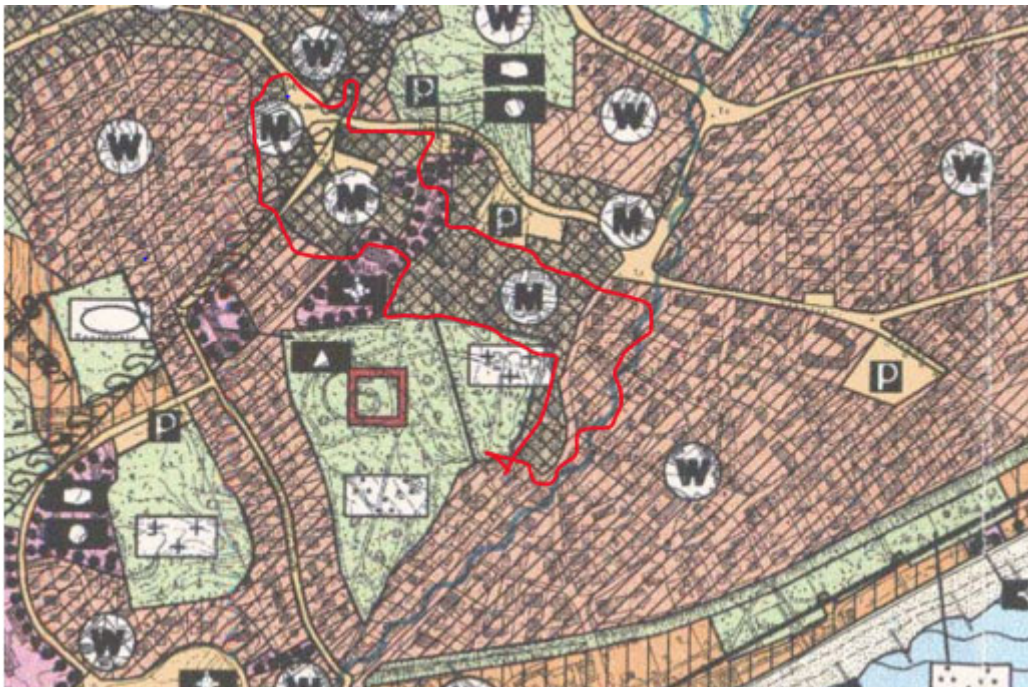
Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen.

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

1.2.2 Kommunale Planungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan im Osten als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt, im mittleren Teil liegt eine Gemeinbedarfsfläche „öffentliche Verwaltung und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und ansonsten gelten die Flächen als „gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 2 BauNVO.

Bild 2: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan



Für den Bereich westlich der Wicheldorfstraße bzw. beidseitig der Kirchenstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 45 mit seinen 17 Änderungen.

Bild 3: Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 45



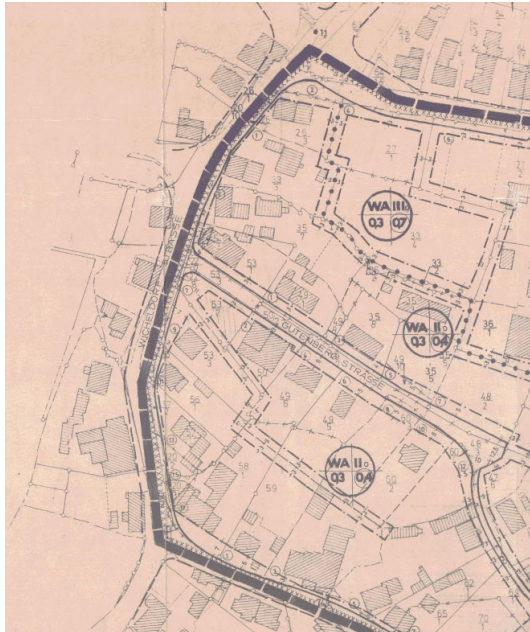
Ein Teil der südöstlichen Kirchenstraße wurde in den Bebauungsplan Nr. 40 einbezogen. Er gilt weiter für die Fläche westlich der Wicheldorfstraße.

Bild 4: Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 40



Für die verbleibende Fläche östlich der Wicheldorfstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 41 mit seiner 1. Änderung.

Bild 5: Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 41



Durch den Bebauungsplan Nr. 45A werden Teile der Bebauungspläne Nr. 40, 41 und 45 neu überplant. Somit gilt nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 45A.

Dass die Teile der Bebauungspläne Nr. 40, 41 und 45 wieder in Kraft treten, falls der Bebauungsplan Nr. 45A nichtig sein sollte, ist der Gemeinde bekannt. In dem Fall wird die Weiterplanung auf Basis des § 30 BauGB der Vorrang gegeben vor eine Beurteilung nach § 34 BauGB. Auf förmliche Aufhebungsverfahren wird daher verzichtet.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

Im Plangebiet befindet sich Am Markt 4 ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG SH.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Grömitz, und zwar rund um den Markt herum, beidseitig entlang der Kirchenstraße und beidseitig entlang der Wicheldorfstraße bis zur Einmündung Seestraße.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit einer baulichen Mischstruktur bebaut. Es sind große kompakte Gebäude vorzufinden, genauso wie kleinteilige Baustrukturen.

Das Ziel besteht darin, dass diese Grundstruktur erhalten werden soll.

Bild 6: Bestand (eigene Fotos vom 19.06.2020)



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

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

2 PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Hinweis: Im Plangebiet gelten 3 Bebauungspläne mit Ihren Änderungen. Da die Nennung der Unterschiede zwischen alter und neuer Planung sehr unübersichtlich wird, erfolgt eine neue, unabhängige Erläuterung der Planungsziele.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet befindet sich im Südwesten ein Hotel, sowie zwei weitere Hotels direkt am Kreisel Am Markt. Diese Beherbergungsgewerbe (sprich: Hotels) sollen auch zukünftig vorgehalten werden. Entsprechend erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „*Betrieb der Beherbergung - Hotel*“ -. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen dienen, die für die Fremdenbeherbergung bzw. die Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde Grömitz bestimmt sind.

Als Art der Nutzung ist zukünftig folgender Nutzungskatalog zulässig; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
3. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle (wie z. B. Tourismus-Information) und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Konferenz- und Gesellschaftsräume,
6. sonstige, dem Fremdenverkehr 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,
7. für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Fremdenverkehr dienen.
8. insgesamt drei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Hotel-1-Gebiet und in den Hotel-2- und 3-Gebieten jeweils insgesamt zwei Wohnungen,
9. Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Werbungen gewünscht, die weit sichtbar sind bzw. das Ortsbild durch Leuchtreklame o. ä. verändern. Daher erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des SO-Gebietes - ausschließlich an der Stätte der Leistung - für die Eigenwerbung zulässig sind:

- innerhalb des Baugebietes bis zu 10 freistehende Fahnenmaste,
- innerhalb des Baugebietes zwei Anlagen der Außenwerbung bis zu je 15 m², die nicht auf den Dächern sein dürfen.

Somit kann im kleinräumigen Bereich geworben werden. Ortsbildbeeinträchtigende Werbungen bleiben unzulässig.

Im übrigen Teil des Plangebietes bestehen keine mischgebietstypischen Strukturen mehr, die sich durch eine gleichmäßige Mischung von Gewerbebetrieben und Wohnungen auszeichnen. Allerdings zeigen sich noch intakte Zentrumsstrukturen parallel der Neustädter Straße, Am Markt, der Christian-Westphal-Straße, der Kirchenstraße und der Wicheldorfstraße.

Hier befinden sich in den zu den genannten Straßen in den Erdgeschossen viele große und kleine Läden, Gastronomiebetriebe, Freiberufler, die Ortsbibliothek, Pflegestützpunkte, Arztpraxen etc., die der breiten Öffentlichkeit, bestehend aus Bewohnern und Urlauber, dienen und das Zentrum beleben. Wesentlich auffallend ist hingegen das reine Wohngebäude Kirchenstraße 18, was die städtebauliche Zielstellung in diesem Gebiet wesentlich stört. Genau diese Entwicklung soll im Plangebiet künftig auf ein Minimum reduziert werden. In den rückwertigen Bereichen der Gebäude bzw. in den Obergeschossen sind Ferienwohnungen und Nebenwohnungen vorhanden, aber auch Hauptwohnungen. Diese dargestellte Gesamtstruktur soll zukünftig gesichert werden. Sie unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Daher wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Fremdenverkehr (FV)“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung bzw. der Sicherung der gemeindlichen Infrastruktur und der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde bestimmen, dienen.

Als Art der Nutzung bleibt folgender Nutzungskatalog zulässig; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
 → Einzelhandelsbetriebe: Im Plangebiet befinden sich die Verkaufsflächen, die durch großflächige Einzelhandelsbetriebe entstanden. Diese sind zwischenzeitlich ausgesiedelt. Stattdessen werden diese Verkaufsflächen durch andere Marktketten genutzt. Des Weiteren steht seit kurzem ein ehemaliger Einzelhandelsbetrieb leer. Hier wäre eine gleichwertige Nachnutzung aus Sicht der Gemeinde wünschenswert.
 Die vorhandene Struktur, bestehend aus einer Mischung von unterschiedlichen Größen der Verkaufsflächen von Läden bzw. großflächigen Einzelhandelsbetrieben, soll auch zukünftig gesichert werden.
2. Ferienwohnungen in Räumen oder Gebäuden, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, als Beherbergungsbetriebe i. S. 13a Satz 2 BauNVO,
3. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,

4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen,
5. sonstige Gewerbebetriebe, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
6. Wohnungen, die nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 BauGB gelten,
7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
8. Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Wie der Begründung unter Punkt 1.1.2 zu entnehmen ist, sollen vorrangig Feriengäste in Ferienwohnungen im Plangebiet wohnen können. Dominierende Dauerwohnungen sind darüber hinaus nach wie vor erwünscht. Die Regelung der Durchmischung des Gebiets muss im Rahmen der Baugenehmigungen geregelt werden, da hierfür eine Festsetzungsmöglichkeiten fehlt.

Bezüglich der Ferienwohnungen wird auf folgende Zielstellung der Planung separat verwiesen:

Der Text-Punkt Nr. 1.2 (2) beinhaltet folgende Festsetzungen:

1. **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** = der Begriff ist z. B. Inhalt des § 6 BauNVO. Nach der bisherigen Rechtsprechung sind dieses Hotels in kleinen und großen Formen. Sie haben in der Regel zumindest eine Frühstücksversorgung, Service etc.
2. **Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen** = Ferienwohnungen sind nur in § 10 BauNVO genannt und dienen danach überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung. Ausschließlich Ferienwohnungen sind in der Lage auch nicht gewollt, weil so ein Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO entstehen könnte. Allerdings verwendet der § 13a BauNVO in Satz 2 den Begriff, dass „*Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen)*“ ... „*bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes*“ gehören. Diese Begriffe ist somit in diesem Bebauungsplan aus § 13a BauNVO übernommen, weil dieser eine gesetzliche Begriffsdefinition darstellt. Somit können Ferienwohnungen als Beherbergungsbetrieb in den Baugebieten nach § 4 bis § 7 BauNVO zugelassen werden, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind. In diesen Fällen müssen somit im Bauantrag Ferienwohnungen als „*Beherbergungsbetrieb – als Ferienwohnungen*“ - beantragt werden. Um eine Klarheit der Planung durch Verwendung der gesetzlich definierten Begriffe zu erzielen, erfolgt in diesem Bebauungsplan nicht die Verwendung der Begriffsform „*Ferienwohnung*“ im Sinne § 10 BauNVO zugelassen, sondern die der Begriffsform „*Beherbergungsbetrieb – als Ferienwohnungen*“ im Sinne § 13a BauNVO mit dem Unterschied, dass Ferienwohnungen in Räumen und Gebäuden zugelassen werden.

5. **sonstige Gewerbebetriebe, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen**, → der Begriff Gewerbebetrieb ist ebenfalls Inhalt des § 6 BauNVO. Aber auch hier besagt der § 13a BauNVO in Satz 1: „Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben“. Um im Bebauungsplan eine touristische Nutzung zu erzielen, die auch tatsächlich ein breitgefächertes touristisches Angebot in der ersten Reihe zur Ostsee umsetzt und nicht nur aus Ferienwohnungen besteht, lässt der Bebauungsplan „sonstige Gewerbebetriebe“ zu, die der fremdengewerblichen Zweckbestimmung dienen; allerdings mit Ausnahme der Ferienwohnung als Unterart der Gewerbebetriebe.

Dadurch, dass der § 13a BauNVO seit dem Jahr 2017 Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe und als Beherbergungsbetriebe sieht, müssen die Festsetzungen in einem § 11-Gebiet diesen Punkt mit beachten und regeln. Unterbleibt dies, kann die weitergehende Ansiedlung von Ferienwohnungen nicht unterbunden werden, denn über den § 13a BauNVO sind Ferienwohnungen als Unternutzungen über die besagten Hauptbegriffe Gewerbe und Beherbergung in allen Baugebieten nach § 3 bis § 7 BauNVO möglich; unabhängig davon, ob sie touristischen Zwecken dienen. Somit kann diese deklaratorische Klarstellung durchaus auf Sonstige Sondergebiete übertragen werden, die Begriffe aus den Arten der baulichen Nutzungen nach § 3 bis 7 BauNVO verwenden.

Somit ist festzustellen, dass Ferienwohnungen in Räumen oder ganzen Gebäuden als Beherbergungsbetriebe zulässig sind und entsprechend baurechtlich zu beantragen sind.

Nebenwohnungen führen hingegen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Daher sind diese an den Standorten nicht gewünscht. Allerdings ist der Gemeinde bewusst, dass im Plangebiet Nebenwohnungen / Nebenwohnungen vorhanden sind, die historisch gewachsen sind. Daher können diese als Ausnahmen zugelassen werden, wenn dieses städtebaulich begründet ist.

Wie bereits dargelegt, besteht die Gefahr, dass immer mehr Gebäude in reine Wohngebäude oder Ferienhäuser umgewandelt werden. Sind erst einmal alle Läden und gastronomischen Angebote „weggeplant“ worden, können diese kaum wieder neu geschaffen werden. Um dieser Entwicklung entgegenzusteuern, erfolgt für einige zentrale Bereiche im Plangebiet die Festsetzung einer *"Nutzungsbeschränkung (NB)"*. Innerhalb dieser gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO die in Text Nr. 1.2 (2) Nr. 2 und 6 aufgeführte Nutzung (Ferienwohnungen und Wohnungen/Nebenwohnungen) im Erdgeschoss nicht zulässig.

Auch in dem Bereich sind keine Werbungen gewünscht, die weit sichtbar sind bzw. das Ortsbild wesentlich verändern oder prägen. Daher erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des SO-Gebietes ausschließlich an der Stätte der Leistung für die Eigenwerbung zwei Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 5 m² zulässig sind.

Die Bereiche zwischen der Neustädter Straße, Am Markt, der Christian-Westphal-Straße, der Kirchenstraße und der Wicheldorfstraße und der Festsetzungen einer "Nutzungsbeschränkung (NB)" sollen optisch und nutzungsmäßig den Verkehrsflächen zugeordnet sein. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Stellplätze, Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsflächen unzulässig sind. Zulässig sind hingegen nur gewerbliche Terrassen und Außenverkaufsflächen. So soll die Verbindung zwischen den gewerblichen Nutzungen im Hauptgebäude und den angrenzenden Straßen hergestellt werden.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet dominieren ein- bis viergeschossige Baukörper. Diese konnten bereits auf Grundlage der Ursprungspläne entstehen.

Der Bebauungsplan Nr. 40 lässt für die Gemeinbedarfsfläche eine zwei- und dreigeschossige Bauweise zu. Da der Flächenbedarf der Verwaltungen stetig steigt, erfolgt die Festsetzung einer viergeschossigen Bauweise.

Weiterhin lässt der Bebauungsplan 40 für die rückwertigen Gebäude nördlich der Kirchenstraße nur eine eingeschossige Bauweise mit Flachdach zu. Diese Festsetzung hatte zur Folge, dass die Gebäude, die zum Parkplatz ausgerichtet sind, eher den Eindruck von städtebaulich ungeordneten Nebengebäuden erzeugen. Da ein Parkplatz häufig einen ersten Eindruck des Zentrums vermittelt, besteht hier ein städtebaulicher Nachholbedarf. Mit der Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise – ohne Flachdach – kann eine ortstypische Bebauung dieser Flächen erfolgen.

Das Gebäude am Markt 7 kann nach dem Bebauungsplan Nr. 40 mit drei Geschossen bebaut werden. Bisher sind hier nur zwei Vollgeschosse vorhanden. Auf Grund der vorhandenen Baumasse wird von Seiten der Gemeinde keine weitere Aufstockung gewünscht. Daher erfolgt hier die Reduzierung der Geschossigkeit auf zwei.

In den übrigen Gebieten wird die bisher geltende höchste Geschossigkeit für die gesamten Grundstücke angesetzt, um eine angemessene Nachverdichtung einzuleiten.

Durch die Ostseenähe sind Entwicklungen erkennbar, dass Dächer immer höher gebaut werden. Dieser Tendenz soll entgegengewirkt werden, in dem eine einheitliche Firsthöhe festgesetzt wird, und Traufhöhen, die abhängig von der Geschossigkeit sind. Die gewählten Höhen orientieren sich an die in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 begonnenen Höhenstruktur der Wicheldorfstraße, oder, wenn die Gebäude bereits jetzt schon höher sind, an dem Bestand.

Zudem erfolgt eine Begrenzung des Bezugspunktes auf eine Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude, der in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,1 m bzw. nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegt. Dadurch soll ein „Eingraben“ eines Geschosses sowie der Bau von gestelzt wirkenden Gebäuden ausgeschlossen werden. Dabei gibt es zwei Ausnahmen:

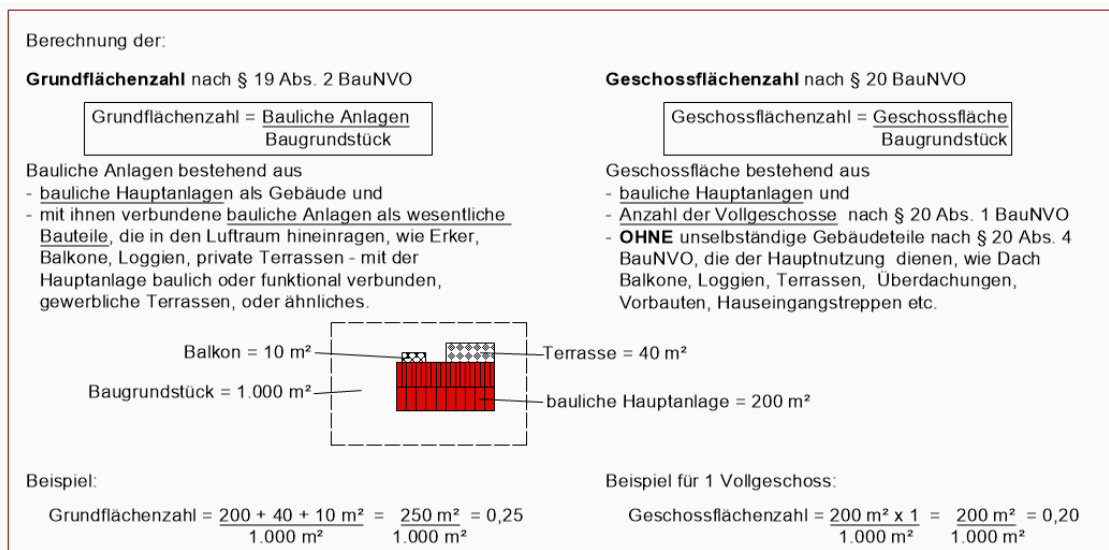
- Für das SO-FV-3-Gebiet gilt diese Regelung nicht, da die vier Grundstücke bereits heute aufgeböscht sind, und

- für die SO-FV-4, 5, 6, 10 und 11. Hier gilt als Erschließungsstraße die Kirchstraße bzw. die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude am höchsten Punkt der straßenseitigen Gebäudeseite. Da hier das Gelände parallel zu den Gebäuden an der Kirchenstraße steigt, müsste – ohne die Anpassung – die neuen Gebäude zur Hälfte parallel der Kirchenstraße eingegraben werden.

Die Planzeichnung regelt die Bebaubarkeit der Grundstücke über planungszielorientierten Grund- und Geschossflächenzahlen.

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO setzt sich wie folgt zusammen:

Bild 7: Beispiel für die Ermittlung Grund- und Geschossflächenzahlen



Folglich setzt sich die Grundflächenzahl aus baulichen Hauptanlagen und sonstigen baulichen Anlagen, wie Terrassen, zusammen. Nach der Rechtsprechung zählen auch genehmigungsfreien Gewerbeanlagen, wie gewerblich genutzte Terrassen, mit in die Grundflächenzahl, selbst wenn diese nicht mit dem Hauptgebäude verbunden sind (siehe Kommentierung von Fickert/Fiesler „Baunutzungsverordnung“, 12. Auflage, § 19, Rd.-Nr. 4.1 bis 5.1).

Häufig werden diese – gerade in ostseenahe Bereichen – voll für die Hauptgebäude ausgenutzt. Da dieses Vorgehen bekannt ist, werden die Grundflächenzahlen so festgesetzt, dass die Hauptgebäude über diese klar geregelt werden. Zusätzlich erfolgt eine textliche Festsetzung, die eine Überschreitung der Grundflächenzahl für unselbständige Nebenanlagen, wie Terrassen, von bis zu 20 % der Grundflächenzahl zulässt. Dadurch soll die bauliche Entwicklung der Hauptanlagen auf ein Minimum begrenzt werden.

Gewerbliche Terrassen oder Verkaufsflächen erfordern einen höheren Terrassenanteil als private Nutzungen. Um den Bedarf zu entsprechen, wird gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl um weitere 300 m² zugelassen, wenn diese Maßnahme der Nutzung als gewerblich genutzte Terrassen- oder Verkaufsfläche einschließlich deren Überdachung dient.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO zählen Tiefgaragen in den Versiegelungsgrad, welche vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Tiefgaragen, die schon teilweise über die Geländeoberfläche ragen, zählen hingegen in die Grund- und Geschossflächenzahl (vgl. g. Kommentierung von Fickert/Fiesler „Baunutzungsverordnung“, 12. Auflage, § 19, Rad.-Nr. 16). Solche „Tiefgaragen“ sind in SO-FV-0,40- und 0,45-Gebieten vorhanden. Um diese zu sichern, und damit die Stellplätze auf den Grundstücken zu belassen, erfolgt die Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen in den SO-FV-0,40- und 0,45-Gebieten ausnahmsweise um maximal 250 m² zulässig ist, wenn diese Flächen der Nutzung als Tiefgarage dienen, die ganz oder teilweise über die Geländeoberfläche ragen.

Im Baugebiet befinden sich schon heute viele Ferien- und Hauptwohnungen, die je Wohnungen einen Stellplatz erfordern. Da es im Sinne der Gemeinde ist, dass diese auf den Grundstücken erbracht werden, erfolgt die Festsetzung einer erhöhten Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die zulässige Grundflächenzahl in den SO-Gebieten darf somit durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen grundsätzlich auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 erhöht werden. Eine Erhöhung auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 1,0 wird zugelassen, wenn die zusätzliche Versiegelung der Sicherung der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB "*Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Öffentlichkeit*" dient. Damit soll die Bereitschaft der Eigentümer erhalten werden, um auf ihren Grundstücken ausreichend bemessene Grundstücksübergänge zu Gunsten der Öffentlichkeit auch zukünftig zu akzeptieren.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass die bestehenden Hauptbaukörper in ihrer vorhandenen Form bzw. in einer offenen Bauweise gesichert bleiben.

Ausgenommen davon ist nur das SO-FV-1-Gebiet. Dieses Gebäude ist an das im Westen angrenzende Gebäude an der Flurstücksgrenze angebaut. Daher erfolgt die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise. Zudem ist das so entstandene Gebäude länger als 50 m. Entsprechend wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von über 50 m zulässt.

Des Weiteren werden für das SO-FV-11-Gebiet Baulinien festgesetzt. Damit wird das Planungsziel der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 übernommen, welcher seit dem 05.06.2013 gilt. Hier sollte die kleinteilige Gebäudestruktur im direkten Anschluss an die Kirche, gesichert werden.

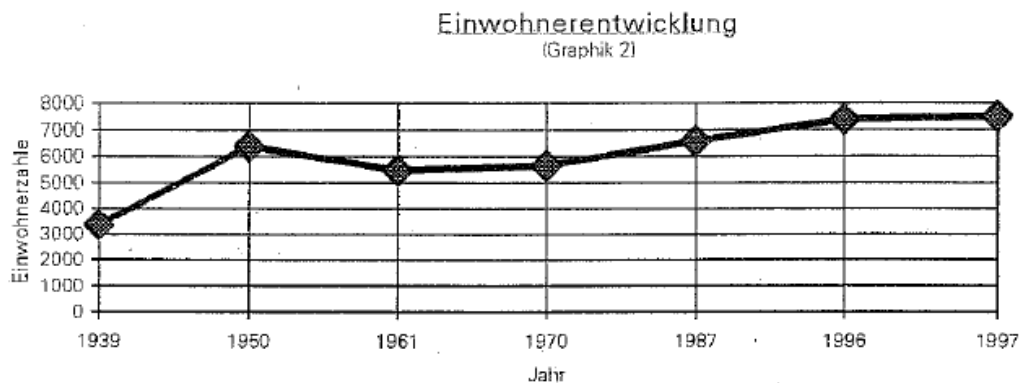
Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch untergeordnete Gebäudeteile ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch von den baulichen Hauptanlagen wesentlich geprägt sind, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen für Terrassen und Erker überschritten werden dürfen.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

a) Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Ortslage Grömitz

Die Gemeinde Grömitz liegt direkt an der Ostseeküste. Nachweislich besteht seit 1813 hier ein Badebetrieb. Aufgrund seines Standortes und durch seine traditionelle Entwicklung, ist Grömitz nunmehr zu einem der größten Seebäder und Erholungsorte an der Ostsee geworden.

Nach dem seit 04.08.1999 (Az.: IV 642-512.111-55.16 (Neu)) wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde, Punkt 4.2.1 der Begründung, setzt sich die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde wie folgt zusammen:



Am 31.03.1997 gab es somit 7.505 Einwohner.

Weiter ist dem Punkt „4.2.2.4 Handel, Fremdenverkehr und Dienstleistungen“ zu entnehmen, dass der Fremdenverkehr ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde ist. So setzt sich der Flächennutzungsplan in seiner Begründung mit der Fremdenverkehrsentwicklung der Gemeinde sehr umfangreich auseinander. Um die Bedeutung des Fremdenverkehrs zu verdeutlichen, erfolgt daher hier eine kurze Zusammenfassung der Entwicklung des Fremdenverkehrs:

„Tabelle 16 (Quelle: Statistische Berichte des Statistischen Landesamtes Schleswig-Holstein. Der Fremdenverkehr in Schleswig-Holstein im Sommerhalbjahr 1965, vom 15.12.65, im Winterhalbjahr 1965/66, vom 16.06.66, im Sommerhalbjahr 1974, vom 18.12.74, im Winterhalbjahr 1974/75, vom 25.06.75 1984, vom 21.08.85 und Gäste und Übernachtungen im Fremdenverkehr in Schleswig-Holstein im Dezember 1994 vom 16.03.1995, Kurverwaltung Grömitz, Juli 1996 und November 1997)

Entwicklung des Fremdenverkehrs
in den letzten 30 Jahren

1965		1974		1979 (1)		1986 (1)		1992 (1)		1996 (1)		1997 (1)	
Sommerhalbjahr 1965 mit Winterhalbjahr 1965/66		Sommerhalbjahr 1974 mit Winterhalbjahr 1974/75											
Meldungen	Übernachtungen	Meldungen	Übernachtungen	Gäste	Übernachtungen	Gäste	Übernachtungen	Gäste	Übernachtungen	Gäste	Übernachtungen	Gäste	Übernachtungen
75.024	912.516	118.171	1519.379	79.461	958.136	100.587	1.083.990	126.094	1.288.866	109.882	1.023.387	112.368	1.000.593

(1) – Saisonbericht des Kurdirektors im Mitteilungsblatt Gewerbeverein Grömitz von 11/97 (ohne Camping, Jugendlager, Dauercamper, Zweitwohnungsbesitzer, Yachthafen)

Aus der Tabelle 16 ist ersichtlich, dass die Gäste- und Übernachtungszahlen bis 1992 stetig stiegen. Ab dann reduzierten sich die Gäste- und Übernachtungszahlen bis 1996. Ab 1997 konnte ein geringes Wachstum der Gästezahlen verzeichnet werden.

Dem gegenüber steht die Kapazitätsausnutzung der Fremdenverkehrswirtschaft von 1984 - 1997:

„Tabelle 17 (Quelle: Statistische Berichte des Statistischen Landesamtes Schleswig-Holstein: Der Fremdenverkehr in den Gemeinden Schleswig-Holstein 1984, vom 21.08.85, Gäste und Übernachtungen im Fremdenverkehr in Schleswig-Holstein im Dezember 1994, vom 16.03.95, Industrie- und Handelskammer zu Lübeck: Jahreszahlen IHK zu Lübeck 1994, Kurverwaltung Grömitz, Juli 1996 und November 1997)

Kapazitätsausnutzung

Bettenzahl		Ankünfte		Übernachtungen		Aufenthaltsdauer	
1984	1995	1984	1995	1984	1995	1984	1995
9.336	11.168	72.595	115.579	729.240	1.077.114	10,05	7,0

Im Sommerhalbjahr 1994

insges.		Mai		Juni		Juli		August		September		Oktober	
a	b	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
8,7	43,5	6,6	34,0	7,8	42,3	9,4	74,8	11,0	66,4	8,9	30,1	6,0	12,9

Im Sommerhalbjahr 1996

9,7	47,9	8,9	31,7	8,2	45,3	10,7	79,7	11,1	74,8	9,5	33,1	7,3	14,9
-----	------	-----	------	-----	------	------	------	------	------	-----	------	-----	------

a - durchschnittliche tägliche Übernachtungsziffer je Gast
b - Ausnutzung des Bettenangebots in v. H.

Die Übernachtungsangebote und die Verteilung der Gäste und Übernachtungen 1995 und 1996 standen damals wie folgt im Verhältnis:

Tabelle 20
(Quelle: Kurverwaltung Grömitz, Juli 1996 und November 1997, Wirtschaftliche Kennzahlen)

	Gästezahl		%		Übernachtungen		%	
	1995	1996	1995	1996	1995	1996	1995	1996
Hotels, Gasthäuser, Pensionen, Ferienhäuser und -wohnungen, Heime und Heilstätten	79.707	74.824	23,3	22,7	655.878	622.016	31,8	30,8
Privatquartiere	41.138	39.901	12,0	12,1	441.438	421.525	21,4	20,9
Jugendlager	20.687	20.399	6,1	6,2	163.754	150.527	7,9	7,4
Zeitplätze ohne Dauer-camper	12.612	9.724	3,7	3,0	74.453	12.612	3,6	2,5
Dauercamper	100.523	113.379	29,4	34,5	426.318	476.726	20,7	23,6
Zweitwohnungen + Jachthafen (geschätzt)	40.000	40.000	11,8	12,2	300.000	300.000	14,6	14,8
Tagesgäste	46.958	30.619	13,7	9,3	0	0	0	0
Zusammen	341.625	328.846	100%	100%	2.061.841	1.983.406	100%	100%

Die meisten Gäste nutzten schon zu diesem Zeitpunkt die Angebote der Hotels, Gasthäuser, Pensionen, Ferienwohnungen und Heime für durchschnittlich eine Woche. Hier ist jedoch ein Rückgang der Aufenthaltsdauer zu verzeichnen. An zweiter Stelle stehen die Privatquartiere, die nach heutiger Auffassung ebenfalls als Ferienwohnungen zu werten sind.

Somit stehen zum Beispiel in dem Jahr 1996 ca. 7.505 Einwohner dann ca. 328.000 Gäste und 1.980.000 Übernachtungen gegenüber.

Diese Entwicklung hat sich bis heute gehalten und wie folgt fortgesetzt:

Gemäß Aktenprüfung der Gemeinde vom 01.11.2018 lebten in der Gemeinde 7.238 Einwohner; davon:

- in Grömitz 4.904 Einwohner (= 66 %) und
- in den anderen Orten 2.534 Einwohner (= 34 %).

Somit sind die Einwohnerzahlen zwischen 1996/1997 bis zum Jahr 2018 um ca. 270 Einwohner gesunken.

Allerdings haben sich die Gäste- und Übernachtungszahlen vergleichsweise zwischen 2017 – 2019 wie folgt entwickelt (Quelle der drei folgenden Tabelle und Diagramme: Tourismus-Service Grömitz vom 09.10.2019):

Gäste- und Übernachtungsstatistik Grömitz (incl. Lensterstrand) 2019 - 2017 im Vergleich
(ab 2009 Grundlage für die wirtschaftlichen Kennzahlen)

Gäste	2019	2018	2017	Diff. 19/18	in %	ÜN	2019	2018	2017	Diff. 19/18	in %
Januar	5.251	4.053	5.050	1.198	29,56	Januar	28.888	27.077	29.340	1.811	6,69
Februar	6.205	6.625	6.272	-420	-6,34	Februar	27.641	29.191	23.883	-1.550	-5,31
März	14.412	18.147	12.713	-3.735	-20,58	März	59.113	78.359	51.588	-19.246	-24,56
April	27.154	17.154	26.024	10.000	58,30	April	133.803	91.663	129.220	42.140	45,97
Mai	26.177	33.877	25.985	-7.700	-22,73	Mai	147.230	177.129	145.633	-29.899	-16,88
Juni	36.500	30.824	32.814	5.676	18,41	Juni	216.884	197.785	213.764	19.099	9,66
Juli	43.246	47.487	47.167	-4.241	-8,93	Juli	324.640	341.481	329.423	-16.841	-4,93
August	39.631	38.611	37.577	1.020	2,64	August	300.166	306.055	321.606	-5.889	-1,92
September		29.070	29.493			September		186.432	187.148		
Oktober		23.024	24.018			Oktober		134.152	130.885		
November		8.921	7.663			November		42.490	39.408		
Dezember		11.945	11.971			Dezember		50.292	48.841		
Gesamt	198.576	269.738	266.747				1.238.365	1.662.106	1.650.739		
Gäste kumuliert						ÜN kumuliert					
Januar	5.251	4.053	5.050	1.198	29,56	Januar	28.888	27.077	29.340	1.811	6,69
Februar	11.456	10.678	11.322	778	7,29	Februar	56.529	56.268	53.223	261	0,46
März	25.868	28.825	24.035	-2.957	-10,26	März	115.642	134.627	104.811	-18.985	-14,10
April	53.022	45.979	50.059	7.043	15,32	April	249.445	226.290	234.031	23.155	10,23
Mai	79.199	79.856	76.044	-657	-0,82	Mai	396.675	403.419	379.664	-6.744	-1,67
Juni	115.699	110.680	108.858	5.019	4,53	Juni	613.559	601.204	593.428	12.355	2,06
Juli	158.945	158.167	156.025	778	0,49	Juli	938.199	942.685	922.851	-4.486	-0,48
August	198.576	196.778	193.602	1.798	0,91	August	1.238.365	1.248.740	1.244.457	-10.375	-0,83
September		225.848	223.095			September		1.435.172	1.431.605		
Oktober		248.872	247.113			Oktober		1.569.324	1.562.490		
November		257.793	254.776			November		1.611.814	1.601.898		
Dezember		269.738	266.747			Dezember		1.662.106	1.650.739		
Gesamt	198.576	269.738	266.747				1.238.365	1.662.106	1.650.739		

Die Anzahl Ankünfte 2018 (10.022) wurden bis zum 15.05.2019 falsch im Meldescheinerfassungsprogramm ausgegeben.
Es wurden Anreisen sowohl im Dezember als auch im Januar mitgezählt. Der Fehler wurde am 16.05.19 behoben.

Dabei verteilen sich die Nutzung der Betriebsarten wie folgt:

Entwicklung nach Betriebsarten zu Ende Juli (ÜN, ohne Jahreskurabgabe für Zweitwohner, Dauercamper und Dauerlieger)

	2016	2017	2018	2019
Pension/ Hotel garni	13.424	13.638	13.108	13.136 ↑
Ferienwohnungen/ Privatzimmer	508.716	527.924	540.072	526.551 ↓
Camping	32.040	32.998	38.127	36.018 ↓
Klinik	103.522	97.294	107.398	107.880 ↑
Erholungsheim & CVJM	16.427	15.401	15.363	15.661 ↑
Hotel	238.382	235.760	230.227	236.525 ↑

Quelle: AVS, Stand 30.09.2019

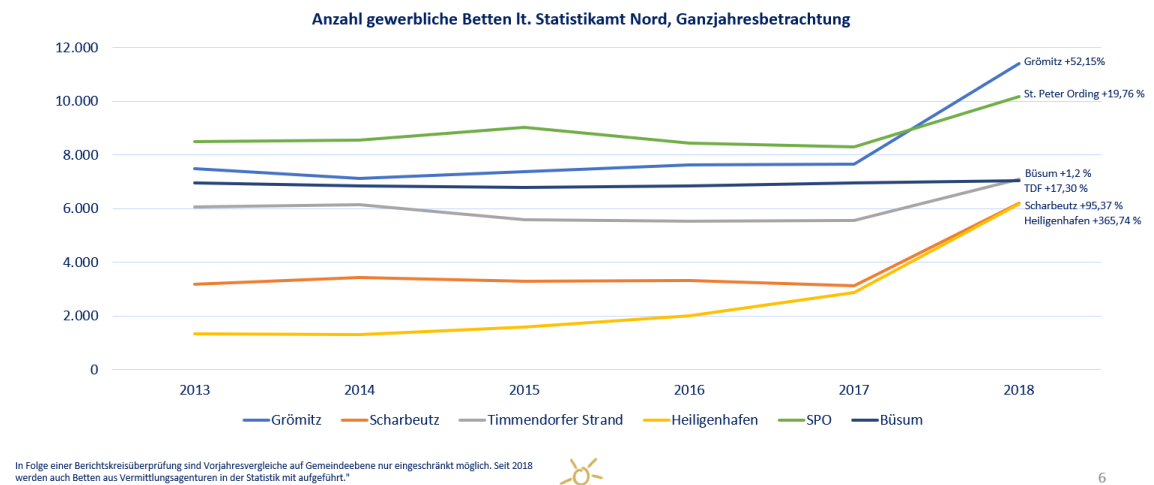
Entwicklung nach Betriebsarten Ganzjahresbetrachtung (ÜN, ohne Jahreskurabgabe für Zweitwohner, Dauercamper und Dauerlieger)

	2016	2017	2018	
Pension/ Hotel garni	23.899	24.030	23.074	Anteil von 100= 1,38%
Ferienwohnungen/ Privatzimmer	939.814	964.189	962.668	Anteil von 100= 57,71%
Camping	54.275	54.346	59.456	Anteil von 100= 3,56%
Klinik	177.431	160.360	184.130	Anteil von 100= 11,04%
Erholungsheim & CVJM	27.282	27.176	26.145	Anteil von 100= 1,57%
Hotel	427.869	425.125	412.560	Anteil von 100= 24,73%

Quelle: AVS, Stand 30.09.2019



Im Vergleich zu anderen touristischen Orten in Schleswig-Holstein stellt sich Grömitz wie folgt dar:



Somit stehen – nach Jahren des touristischen auf und ab - in dem Jahr 2018 den ca. 7.238 Einwohner immer noch ca. 270.000 Gäste gegenüber bei 1.660.000 Übernachtungen.

Somit hat die Gemeinde ihr touristisches Angebot in allen Bereichen in den letzten Jahren gehalten und den Bedürfnissen der Urlauber so angepasst, dass die Gemeinde nach wie vor zu den größten Ostseebädern der Region gehört.

Allerdings gilt es, diese städtebauliche Struktur auch zukünftig beizubehalten. Daher war bereits das Fazit dieses Punktes im Flächennutzungsplan:

„Durch das sich neu entwickelnde Urlaubsverhalten und durch das erweiterte Angebot von Fremdenverkehrsorten an der Ostsee sind neue Wege erforderlich, um den Wirtschaftszweig Fremdenverkehr und die damit gesamtwirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde stabil zu belassen, bzw. weiterhin stärken zu können.

Um verlorene Marktanteile am Gesamturlaubsmarkt zurückzugewinnen, muss Ziel jeder zukünftigen Überlegung sein:

- *die Qualität der vorhandenen Übernachtungsangebote zu verbessern,*
- *das Fremdenverkehrsangebot über die Saison hinaus in einer anspruchsvollen Art und Weise zu verlängern,*
- *gezielte Werbung durch Bündeln der Werbemittel,*
- *Schaffung eines gesunden Preis-/Leistungsverhältnisses in allen Einrichtungen der Gemeinde,*
- *Verbesserung des Service,*
- *engere Kooperation mit den Regionalverbänden und dem Dachverband „Tourismusverband Schleswig-Holstein“,*
- *dabei ein übermäßiges Kostenwachstum zu unterbinden.“*

Diese städtebaulichen Ziele gelten auch noch aktuell. Daher müssen die touristischen Angebote in der Gemeinde gesichert werden. Eine Umwandlung der Hotels/Pensionen und Ferienwohnungen in Nebenwohnungen würde hingegen zu einer Abnahme des wechselnden Personenkreises von Feriengästen führen. Ohne diese Feriengäste wären jedoch die geschaffenen touristischen bzw. vorhandenen Einrichtungen und Anlagen wirtschaftlich nicht mehr ausgelastet.

Zudem lebt ca. 77 % der Bevölkerung vom Fremdenverkehr (vgl. Punkt „4.2.2.4 Handel, Fremdenverkehr und Dienstleistungen“ der Begründung zum Flächennutzungsplan). Ein touristischer Rückgang hätte daher auch erhebliche Auswirkungen auf die Beschäftigungszahlen in der Gemeinde und die damit verbundene Wohn- und Lebensstruktur.

Eine Umwandlung der Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen in Nebenwohnungen behindert jegliche Möglichkeiten, die Übernachtungszahlen zu stabilisieren und zu steigern. Diesbezügliche Aktivitäten des Tourismus-Service Grömitz, aber auch eigene Initiativen der auf den Fremdenverkehr eingestellten Gewerbetreibenden zielen auf eine Verlängerung der Saison und auf eine Ausweitung der noch nicht ausgelasteten Monate der Vor- und Nachsaison ab. Durch die Stabilisierung und Erhöhung der Übernachtungszahlen wird die heimische Wirtschaft gestärkt und ihr wird das Fundament für ein ganzjähriges Bestehen geschaffen. Die Probleme, dass Gewerbetreibende mit nur wenigen Saisonmonaten kaufmännisch kalkulieren müssen, können so vermindert werden. Durch den Erhalt der Betriebe bleibt die ausreichende Versorgung der Gäste in den Spitzenmonaten gesichert.

Somit ist festzustellen, dass die Gemeinde, und insbesondere der Ort Grömitz, überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt ist.

b) Rechtsproblematik

Wohnungen erhalten immer mehr materiellen Wert als „*Betongold*“. Somit besteht das Interesse mehr an dem Anlegen von Geld bzw. zur Eigennutzung als an deren Vermietung an Feriengäste.

Daher erfolgt der Kauf oft als:

- *Einzelimmobilie oder*
- *in Form von Wohnungseigentum, Teileigentum oder Bruchteilseigentum.*

Bei allen Formen können die Wohnungen wie Wohnungseigentum als in sich abgeschlossene Raumeinheiten getrennt veräußert werden und werden somit zu frei handelbaren und geldanlegenden Objekten. Die Verkaufspreise steigen somit ohne Nutzen für die Gemeinde.

Darüber hinaus gelten Nebenwohnungen im Sinne der BauNVO als Wohnungen.

Somit hat eine Gemeinde nicht die Möglichkeit, nach der BauNVO die Zulässigkeit der Nebenwohnungen zu regeln oder zu kontrollieren.

Somit können über die BauNVO keine sachenrechtlichen Vorgänge unterbunden werden, die nach den Erfahrungen der Praxis in der Regel den Einstieg in die Nutzung als Nebenwohnung darstellen.

c. Zielsetzung der Satzung:

Das Ziel einer Satzung nach § 22 BauGB definiert das Urteil des Oberlandesgerichtes Schleswig vom 25.05.2000 (Aktenzeichen: 2 W 112/00) sehr deutlich (siehe II, Nr. 1, Satz 2 ff):

„Sinn des Genehmigungsvorbehaltes nach § 22 BauGB ist es, dem Problem der schleichenden Umstrukturierung von Fremdenverkehrsgemeinden durch eine überhandnehmende Funktion von Nebenwohnungen wirksam zu begegnen, denn die städtebauliche Funktion von Fremdenverkehrsorten sei durch die Notwendigkeit gekennzeichnet, einem wechselnden Personenkreis von Feriengästen Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten sowie vorhandene Einrichtungen und Anlagen wirtschaftlich auszunutzen.

Die Erfahrung habe gezeigt, dass die Bildung von Wohnungseigentum in überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägten Gebieten, regelmäßig den Einstieg für eine Nebenwohnungsnutzung bedeute.

Dies könne zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung führen, weil diese Wohnungen der wünschenswerten wechselnden Benutzung durch Gäste entzogen und die meiste Zeit leer stehen würden.

Es sollen sachenrechtliche Vorgänge unterbunden werden, die nach den Erfahrungen der Praxis in der Regel den Einstieg in die Nutzung als Nebenwohnung darstellen, nämlich die Begründung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, insbesondere von Wohnungseigentum.“

Regelungsgegenstand des § 22 BauGB ist mithin allein die Untersagung bestimmter Rechtsformen des Eigentums aus Gründen der Erhaltung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen.

d. Folgen der Satzung:

Mit der Satzung tritt folgender Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde nach § 22 BauGB für die Begründung und/oder Teilung ein, und zwar von

1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 WEG),
 2. Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 WEG) und
 3. Dauerwohnungsrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG)
- und
4. Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB bei Neuplanung und im Bestand mit grundbuchlicher Belastung nach § 1010 BGB i. S. § 22 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauGB und
 5. Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung

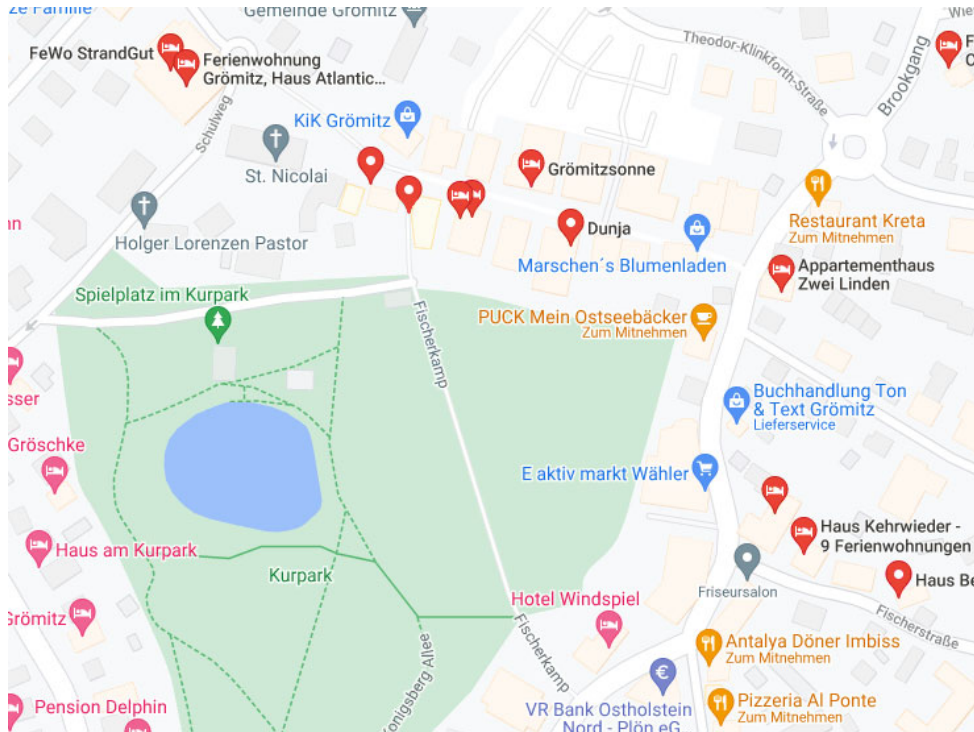
Die Gemeinde kann diese Teilung in einer einzelfallbezogenen Prüfung ablehnen, wenn sie befürchtet, dass eine Umwandlung in Nebenwohnungen zu befürchten ist, die sich negativ auf die touristische Infrastruktur in der Gemeinde auswirken könnte.

Nebenwohnungen werden über eine separate Festsetzung nur noch ausnahmsweise zugelassen. Daher ist die Nummer 5 nicht Inhalt der Satzung nach § 22 BauGB.

e. Bestandssituation im Plangebiet, die eine Festsetzung in der Bebauungsplansatzung nach § 22 BauGB begründet:

Bisher gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 40, 41 und 45 und seiner Änderungen in bestimmten Teilbereichen. Er setzt das Plangebiet als ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und als Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Entsprechend wurden in der Vergangenheit kaum Baugenehmigungen für Ferienwohnungen erteilt. Es wird darauf verwiesen, dass es dazu unterschiedliche Rechtsauffassung gibt. Ein Leitsatz vom Bundesverfassungsgericht fehlt jedoch. Nach der bisherigen Rechtsauffassung waren Ferienwohnungen hier nicht zulässig.

Allerdings lassen sich im Internet einige finden; je nach Aufruf. Beispiel am 15.05.2021 um 16 Uhr unter [https://www.google.de/search?tbs=lf:1,lf_ui:2&tbm=lcl&sxsrf=ALeKk00ILRjHo7o7baIQ3FAtB49wJ3nnEg:1621089163440&q=gr%C3%B6mitz+ferienwohnung+kirchenstra%C3%9F&rfq=1&num=10&ved=2ahUKEwjEnfHd88vwAhUJCuwKHZwAaUQtgN6BAG-REAc#rfti=hd:;si:;mv:\[\[54.15179745438956,10.96661088254089\],\[54.14670143837392,10.954540941973873\],null,\[54.14924952479127,10.960575912257381\],17\]](https://www.google.de/search?tbs=lf:1,lf_ui:2&tbm=lcl&sxsrf=ALeKk00ILRjHo7o7baIQ3FAtB49wJ3nnEg:1621089163440&q=gr%C3%B6mitz+ferienwohnung+kirchenstra%C3%9F&rfq=1&num=10&ved=2ahUKEwjEnfHd88vwAhUJCuwKHZwAaUQtgN6BAG-REAc#rfti=hd:;si:;mv:[[54.15179745438956,10.96661088254089],[54.14670143837392,10.954540941973873],null,[54.14924952479127,10.960575912257381],17])



Mehr Wohnungen sind mit Eigentümername bei weiterem Heranzoomen lesbar, die hier nicht veröffentlicht werden sollen. Zudem werden viele Wohnungen vor Ort beworben, deren Fotos aus gesetzlichen Gründen nicht Inhalt der Begründung sein dürfen. Feststellbar ist, dass hier mindestens 50 % der Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt werden.

Wie aus der Zonierung unter Ziffer 1.1.2 zu entnehmen ist, ist diese gewachsene Struktur bekannt und städtebaulich zukünftig auch gewollt. Es liegt zweifelsfrei ein Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktion vor. Daher ist es gemeindliches Ziel, die Ferienwohnungen und Hotels zukünftig zu legalisieren und zu fördern, da sie Basis des Hauptwirtschaftszweiges der Gemeinde sind.

Städtebauliche Veränderungen durch Gebäudeteilungen sollen hingegen unterbunden werden, wenn sie klar erkennen lassen, dass sie unverhältnismäßig viele

Nebenwohnungen entstehen lassen, die der gemeindlichen touristischen Infrastruktur eher schaden könnten.

Daher erfolgt folgende Festsetzung:

„Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegt innerhalb des Plangebungsbereichs nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BauGB Folgendes der Genehmigungspflicht:

- 1. die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,*
- 2. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,*
- 3. die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,*
- 4. bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.“*

2.2.1 Sonstige Festsetzungen

Der mittlere Teil des Plangebietes wird als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung *„öffentliche Verwaltung / sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“* festgesetzt. Somit dient diese Fläche auch weiterhin dem Gemeinwohl.

Vor Gaststätten und Läden ist eine Nutzung der Verkehrsflächen in der Gemeinde üblich; Vorausgesetzt, diese zusätzlichen Verkaufsflächen sind genehmigt und beeinträchtigen den geordneten Verkehr nicht. Voraussetzung für deren Genehmigung ist, dass der Bebauungsplan diese gewerbliche Nutzung auf öffentlichen Flächen zulässt. Um die dafür erforderliche Voraussetzung zu erfüllen, erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb der Verkehrsflächen eine Nutzung als gewerblich genutzte Terrassenflächen zu Gunsten einer Schank- und Speisewirtschaft oder einer gewerblichen ebenerdigen Verkaufsfläche für einen Laden zulässig ist, wenn dieser im SO-Gebiet angesiedelt bzw. die lichte Befahrbarkeit der Verkehrsflächen in einer Mindestbreite von 4 m gewährleisten ist.

Temporäre Überdachungen der in Text-Ziffer 5 (1) genannten Nutzungen, deren Statik auf einem - mit der Verkehrsfläche fest verbundenen - Stützensystem beruhen, wie großflächige Markisen, sind in den Verkehrsfläche zulässig, wenn sie diesen definierten gewerblich genutzten Terrassenflächen oder gewerblich ebenerdigen Verkaufsflächen im Erdgeschoss dienen bzw. die lichte Befahrbarkeit der

Verkehrsflächen in einer Mindestbreite von 4 m gewährleisten. Sonnenschirme erweisen sich bei den Winden an der Ostsee wenig stabil. Auch ausfahrbare Markisen sind statisch kaum in der Lage, den Sonnenschutz ständig zu sichern. Daher ist Ziel der Festsetzung eine wind- und wasserfeste Konstruktion zu ermöglichen.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Im Plangebiet sollen zukünftig die ursprünglichen Strukturen des Ortes Grömitz wieder stärker sichtbar werden. Daher erfolgen die Festsetzungen, dass

- 1) Außenwände Hauptgebäude: Es sind rote bis rotbraune Ziegel zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis 30 % der Außenwandfläche zulässig. Dabei ist die Fläche für Fenster zu einem Drittel mit einzurechnen.
- 2) Garagen: Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
- 3) Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad zulässig. Ausgenommen ist die Gebäude mit mehr als zwei zulässigen Vollgeschossen.
- 4) Dachaufbauten: Die Summe der Breiten der Dachaufbauten einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Dabei ist ein Mindestabstand von jeweils 50 cm zum angrenzenden Giebel einzuhalten.
- 5) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden roten bis rotbraunen bzw. anthraziten Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.
- 6) Vorgartengestaltung: Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsflächen sind nur Pflastermaterialien zu verwenden, die der gewerblich genutzten Terrassen- oder Verkaufsfläche zu Gunsten der Öffentlichkeit dienen. Einzäunungen und als Privatgärten gestaltete Gärten sind unzulässig. Ausgenommen sind die Grundstücke Kirchstraße 3, 5 und 7.
- 7) Anzahl der Stellplätze: In den SO-Gebieten ist je Wohnung, Nebenwohnungen, Ferienwohnung und Hotelzimmer mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Neustädter Straße, Am Markt, der Christian-Westphal-Straße, der Kirchenstraße und der Wicheldorfstraße zentral an den Ort angebunden. Diese Straßen werden als „*öffentliche Verkehrsflächen*“ gesichert.

Ausgenommen ist die Verlängerung der Zufahrt in Richtung Am Markt 2 B. Das Flurstück 23/23 ist in Privateigentum und dient der Erschließung der Flurstücke 20/1, 21/2, 22/3, 22/5, 22/6, 23/4, 23/20, 23/21, 23/22. Entsprechend dem Bestand wird die Straße gesichert. Zudem erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Rettungsfahrzeuge, der

Feuerwehr und der Anlieger der Flurstücke 20/1, 21/2, 22/3, 22/5, 23/4, 23/20, 23/21, 23/22, über die Erschließung der betroffenen Anlieger zu sichern.

Die Verkehrsflächen in der Kirchenstraße sind im Rahmen der kürzlich erfolgten Straßenumbauten durch die Gemeinde ausgebaut worden und werden als „*öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich*“ und „*Parkplatz*“ gesichert.

Im Rahmen des Planverfahren werden Bereich in der Kirchenstraße dahingehend begründet, dass diese Flächen als Verkehrsflächen festgesetzt werden und sich die Gemeinde so ein Vorkaufsrecht einrichtet.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Kirchenstraße und zum Teil auch in der Wicheldorfstraße sind allerdings schmaler als die tatsächliche „*öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich*“. Damit die Begehrbarkeit der ortsdeutenden Läden und gastronomischen Einrichtungen erhalten bleibt, werden die betroffenen Bereiche zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsflächen mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit, der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Feuerwehr nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastet.

Darüber hinaus wird der Gehweg von der Wicheldorfstraße in Richtung Friedhof in seinem Bestand gesichert.

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

Öffentliche Parkplätze befinden sich in ausreichender Form auf den Parkplätzen zwischen der Kirchenstraße und der Theodor-Klinkforth-Straße.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Plangebiet befinden sich keine markanten Grünstrukturen. Auf die Festsetzung von grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen wird bewusst verzichtet, um hier eine bedarfsgerechte Bepflanzungsflexibilität zu sichern.

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 keine zusätzliche Versiegelung, die nicht bereits heute schon baurechtlich zulässig ist.

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 dient bisher nach dem Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche und als Wohn- bzw. Mischgebiet und ist entsprechend bebaut und intensiv genutzt. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.3).

Boden/Wasser/Klima/Luft: Infolge der Planung kann es zu keinen Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, die nicht bereits jetzt zulässig und genehmigt worden sind. Dadurch erfolgen keine Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten in Grömitz. Die vorhandene und geplante Bebauung mit ähnlichen Bauhöhen, wie sie in der Umgebung vorhanden sind, wirkt sich nicht auf die freie Landschaft aus.

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. Neue Eingriffe werden nicht vorbereitet, da bereits die gesamte Fläche versiegelbar auf Grundlage der geltenden Bebauungspläne, die vor 1990 in Kraft traten. Vor Ort ist erkennbar, dass die Grundstücke bereits weitgehend versiegelt sind.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet soll als Zentrum sowie dem Wohnen und dem Fremdenverkehr dienen. Die Grundstücke sind groß genug, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

Das Plangebiet liegt zentral und ist fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

Die Ostsee ist nur 330 m entfernt und der Kurpark mit vielen Spielangeboten für Jung und Alt grenzt direkt 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:

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an allgemeine Wohngebiete. Hier sind Nutzungen zulässig, die zu Lärmbelastungen bis zu 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts führen können. Geplant sind Sondergebiete, in dem ein Hotel bzw. fremdenverkehrstypische Nutzungen zulässig sind, die zu Lärmbelastungen bis 60 dB (A) tags und 50/45 dB (A) nachts führen können. Für diese Gebiete galt bis hier eine Mischgebietsausweisung mit gleich hohen zulässigen Lärmbelastungen. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässige Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Ansonsten gelten die angrenzenden Gebiete bereits als Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Fremdenbeherbergung“ (wie Bebauungsplan Nr. 40, 7. Änderung) bzw. werden in Kürze in diese umgewandelt (wie Bebauungsplan Nr. 40, 6. Änderung).

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:

Im Plangebiet ist nur reiner Zielverkehr zu erwarten. Zudem ist auf den Straßen selbst nur 20 bis 50 km/h zulässig. Wesentliche Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen in Grömitz nicht.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Avacon AG vorgenommen.

4.2 Wasserver- und –entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Karkbrook aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Cismar zugeleitet werden.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann über eine Trennkanalisation schadlos abgeleitet 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 "*Freiwilligen Feuerwehren 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 bis 0,6 von 48 m³/h innerhalb von zwei Stunden im Umkreis von 300 m abzusichern. Ab dann sind 96 m³ vorzuhalten.

Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welche einen Mindestdruck von 48 m³/h im Regelfall aufweist. Für das Hotel kann 96 m³/h gesichert werden. Somit kann aus diesem auch die allgemeine Grundversorgung gesichert werden. Projektbezogene Messungen sind erst durchzuführen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gas

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 HINWEISE ZUM BODENSCHUTZ

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. Anhaltspunkte für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologische Kulturdenkmäler

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.

5.4 Denkmäler

Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Sicherung und die bedarfsgerechte Anpassung der vorhandenen Struktur im Ortszentrum sowie die Zulassung von einer Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen betrifft das Kulturdenkmal "Wohnhaus", Am Markt 4, und dessen Umgebung.

Weiterhin ist die Umgebung des Kulturdenkmales „Wohnhaus“, Mühlenstraße 2, sowie der Sachgesamtheit „Kirche St. Nikolai“, bestehend aus Kirche St. Nikolai mit Ausstattung, Kirchhof, Grabmale bis 1870, Gruft Pfannenstiel, Böschungsmauern, Treppenaufgang mit Pforte und Altes Pastorat, betroffen, welche außerhalb des Plangebietes liegen. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Baufenster des Kulturdenkmales „Wohnhaus“, Am Markt 4, wird daher an seinem Bestand gesichert über die Festsetzung von Baulinien und einer Eingeschossigkeit.

Negative Auswirkungen auf die denkmalgeschützten Objekte sind zu vermeiden.

Die Genehmigungspflichten gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH sind zu beachten. Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH sind auch Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmälern, die zur Folge haben den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig.

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
Sondergebiete	56.310 m ²
Gemeinbedarfsflächen	4.270 m ²
Verkehrsfläche	18.760 m ²
Gesamt	79.340 m² (3,9 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Wie dem Punkt 2.4.2 zu entnehmen ist, sind im Plangebiet keine zusätzlichen Wohnungen bzw. Ferienwohnungen möglich, die nicht bereits jetzt gebaut werden könnten.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Der Gemeinde entstehen Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat den Bebauungsplan Nr. 45A der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.02.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 02.05.2022

(gez. Mark Burmeister)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 45A der Innenentwicklung wurde am 06.05.2022 wirksam.

