

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	8
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	10
2	Begründung der Planung	12
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	12
2.2	Erschließung	17
2.3	Grünplanung	17
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	18
3	Emissionen und Immissionen	18
3.1	Emissionen	18
3.2	Immissionen	19
4	Ver- und Entsorgung	19
5	Hinweise	19
5.1	Bodenschutz	19
5.2	Altlasten	20
5.3	Archäologie	21
5.4	Wasserstraßen- und Schifffahrt	21
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	22
7	Städtebauliche Daten	22
7.1	Flächenbilanz	22
7.2	Bauliche Nutzung	22
8	Kosten für die Gemeinde	22
9	Verfahrensvermerk	23

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel der Planung ist die Sicherung des Plangebietes als Wohn- und Mischgebiet – gemäß dem tatsächlichen Bestand - dahingehend, dass dieses Gebiet auch zukünftig vorrangig als Hauptwohnsitz für Einwohner der Gemeinde dient.

Ferienwohnungen dienen der touristischen Nutzung. Die Ansprüche der Nutzer basieren auf Erholung, Freizeit und freier Entfaltung im Urlaub. Die Lebensansprüche in der Zeit unterscheiden sich daher wesentlich von den der Hauptwohnungen.

Zweitwohnungen führen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Auch diese sind an den Standorten nicht gewünscht.

Des Weiteren führen die Zulässigkeit von dominierenden Ferienwohnungen bzw. von Zweitwohnungen zu Grundstückspreisen, die es Einheimischen nicht möglich machen, Grundstücke an den Standorten zu erwerben. Weil eben genau die Situation von der Gemeinde nicht gewünscht ist, sollen neue Zweitwohnungen zukünftig planungsrechtlich unzulässig bleiben. Ferienwohnungen zwar allgemein zulässig werden, allerdings nur dann, wenn diese gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet bleiben und maximal eine Ferienwohnung umfassen. Dadurch soll die gewachsene Struktur gesichert werden, aber in einer nur untergeordneten Form.

Zudem ist die Aufnahme von gestalterischen Festsetzungen vorgesehen, für die aus heutiger Sicht ein Planungserfordernis besteht.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die hier geltende 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 lassen in ihren Regelungen zur „*Art der baulichen Nutzung*“ für Allgemeine Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zu. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind hingegen unzulässig. Für das Mischgebiet nach § 6 BauNVO gelten keine Einschränkungen zu Beherbergungs- und Gewerbebetrieben.

Da der Begriff „Ferienwohnungen“ nur über § 10 BauNVO geregelt ist, galten

- „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ bisher rechtlich als Einzelzimmer in Hotels oder Pensionen mit dem Angebot einer pensionsmäßigen Grundversorgung in einem zentral gelegenen Raum bzw. mit einem Service- und Reinigungsangebot bzw.
- als „nicht störende Gewerbebetriebe“ nur diese Nutzungen, die nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) definiert sind bzw. in der Handwerkerrolle genannt sind.

Auf Grund dieser Rechtsauslegung wurden bisher keine Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe, als Handwerksbetriebe oder als Ferienwohnungen selbst genehmigt. Folglich waren Ferienwohnungen in Baugebieten nach § 2 bis § 8 BauNVO bisher auch nicht gemeindliche Planungsziele und daher nicht Planungsinhalt.

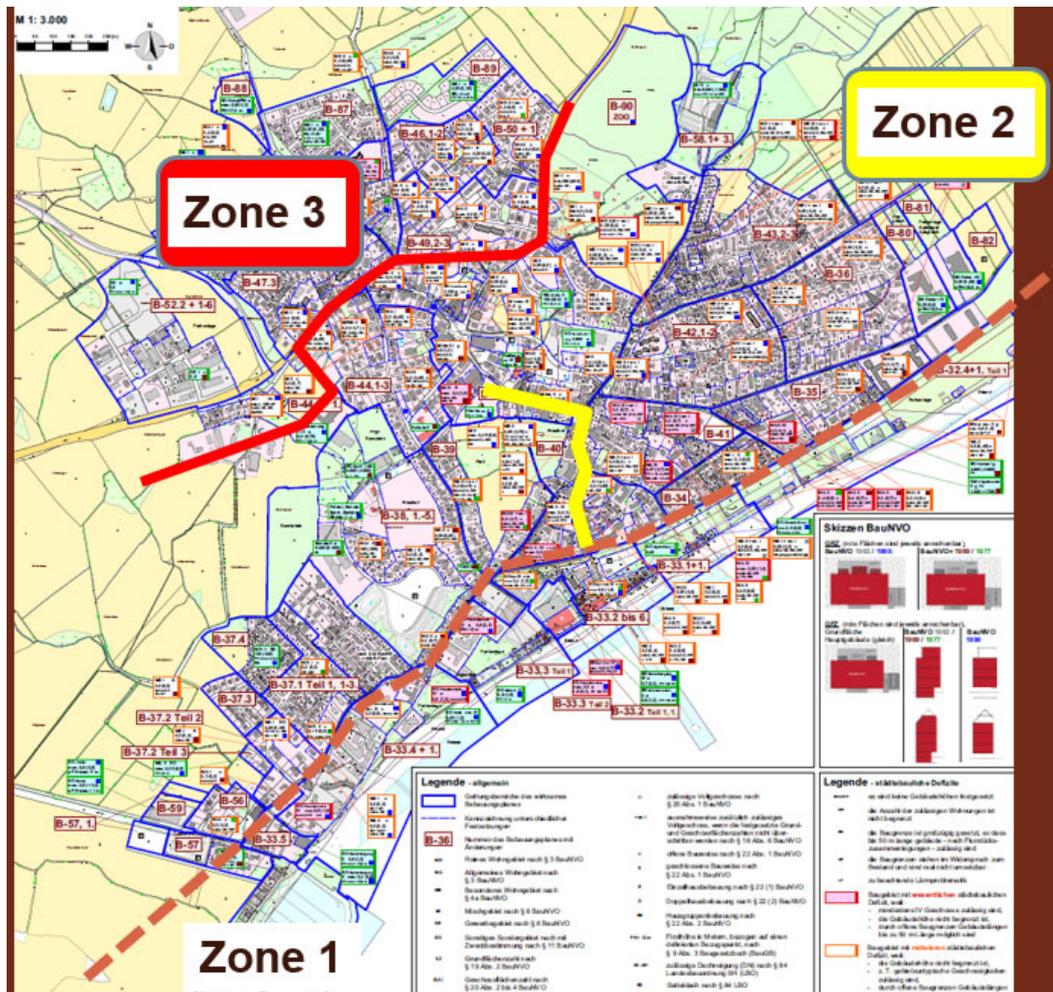
Nach der Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) wurde der § 13a BauNVO neu aufgenommen. Danach erfolgt eine deklaratorische Klarstellung des Begriffes „Ferienwohnungen“ dahingehend, dass diese nun als nicht störende oder sonstige Gewerbebetriebe bzw. als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in fast allen Baugebieten nach § 3 bis 7 BauNVO ausnahmsweise oder allgemein zulässig sind.

Da es um eine „deklaratorische“ Ergänzung handelt, wirkt diese Definition rückwirkend auf alle geltenden Bebauungspläne.

Somit sind in den Bebauungsplänen nicht störende bzw. sonstige Gewerbebetriebe oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ferienwohnungen zukünftig zu genehmigen, wenn diese nicht textlich ausgeschlossen sind.

Da die Ortslage Grömitz an der Ostsee liegt, hat der Tourismus hier eine hohe Bedeutung. Das städtebauliche Ziel der Gliederung des Ortes besteht daher darin, die Nutzungen wie folgt in 3 Zonen zu gliedern:

Bild 1: Zonierung der Ortslage Grömitz



1. Der direkt an die Ostsee grenzende Bereich im Vordeichgelände bzw. den daran angrenzenden Bereich (= 1. Zone) dient vorrangig dem Fremdenverkehr. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Meer. Zulässig sind hier nur Nutzungen, die diesem Ziel dienen; einschließlich höherwertiger Hotels, Läden und Gastronomie.
2. Die zweite Zone schließt sich dem Bereich an und geht bis zur Bundesstraße B 501. Hier dominiert eine Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen.
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.

Als Ergebnis wurde somit festgestellt, dass für den Bebauungsplan ein Änderungsbedarf besteht, da durch die g. Änderung der BauNVO die städtebauliche Systematik der Gemeinde dahingehend wesentlich gestört wird, dass Ferienwohnungen nun als Beherbergungsbetriebe und/oder Gewerbebetriebe in der Zone 3 zulässig sind und damit zu einer Aufweichung der „geschützten“ Baugebiete für die Bürger der Gemeinde führen werden. Zum Schutz der Wohngebiete in der Gemeinde, die den Bürgern dienen, besteht ein städtebaulicher Bedarf dahingehend, die Genehmigungsfähigkeit von Ferienwohnungen in den Bereichen zu begrenzen.

Bisher war es den Gemeinden zudem nicht möglich Zweitwohnungen auszuschließen. Stattdessen gelten sie als „Wohnungen“ im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und waren daher rechtlich nicht händelbar. Nach der BauNVO 2017 beinhaltet der § 22 Baugesetzbuch (BauGB) nun erstmals den Begriff „Nebenwohnungen“. Über diesen Begriff definiert der Gesetzgeber erstmals „Zweitwohnungen“. Zweitwohnungen dienen kaum dem Tourismus und auch nicht den örtlichen Infrastrukturen. Sie führen eher zur Verödung von ganzen Straßenzügen und sind kontraproduktiv bei der Umsetzung des Zieles der Gemeinde, den Tourismus zu stärken bzw. die Saison zu verlängern. Daher ist es im Interesse der Gemeinde, diese Nutzung zukünftig auszuschließen. Von dieser Möglichkeit soll in der Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls Gebrauch gemacht werden. Somit besteht ein städtebauliches Erfordernis auch dahingehend, den Bebauungsplan so anzupassen, dass Zweitwohnungen zukünftig baurechtlich unzulässig werden.

Für bestehende Zweit- und Ferienwohnungen bleibt nachfolgend der Bestandsschutz erhalten bis zu einem Eigentümerwechsel.

Bei der Betrachtung des Plangebietes wurde weiter festgestellt, dass das Mischgebiet nur noch in einem kleinen Bereich tatsächlich existent ist, und zwar in Form eines gastronomischen Betriebes, der an dieser Stelle auch zukünftig abgesichert werden soll. Zwischenzeitlich wurde jedoch der Hauptteil des Gebietes mit Wohnungen bebaut. Zudem sind geplante Aussiedlungen von Gewerbetreibende bekannt und die geplante Umwandlung der Flächen in Wohnbauland. Da alle betroffenen Mischgebiete eine in der 3. Änderung festgesetzte Grundflächenzahl von maximal 0,4 haben,

sollen die betroffenen Flächen dem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zugeordnet werden.

Darüber hinaus sollen gestalterische Rahmenvorgaben aufgenommen werden, wie

- die Festsetzung einer Firsthöhe,
- die Reduzierung der Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse mit Anpassung der Geschossflächenzahlen,
- die Anzahl der Stellplätze und
- die Eingrenzung der Zufahrten je Grundstück,

um die noch erkennbaren dörflichen Grundstrukturen zukünftig zu sichern.

Für die genannten Punkte wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	10.12.2020
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	05.01.2021 – 19.01.2021
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		29.09.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	27.10.2021 – 29.11.2021
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	27.10.2021 – 01.12.2021
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		27.01.2022
x	Erneute öffentliche, eingeschränkte Auslegung	§ 3 (2) BauGB	17.02.2022 – 03.03.2022
x	Erneute eingeschränkte Beteiligung der TöBs, Behörden und Gemeinden	§ 4a BauGB	17.02.2022 – 03.03.2022
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	30.06.2022

1.1.4 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 mit seiner 3. und 4. Änderung sind bebaut.

Somit handelt es sich hier um eine reine Sicherungsmaßnahme der Beibehaltung der städtebaulichen Ziele, die bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 mit seiner 3. und 4. Änderung als Planungsziel galten.

Die Änderung ist nur erforderlich, da das geänderte Planungsrecht bauliche Fakten schaffen kann, die nicht im Sinne der Gemeinde sind und waren.

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.

Das Planungsrecht des Bebauungsplanes soll lediglich an die aktuelle Gesetzgebung angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.5 **Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung**

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der Baugebietsform an den tatsächlichen Bestand. Somit erfolgt die Ausräumung eines planerischen Defizites.

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

1.1.6 **Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB**

a) **Begründung des Verfahrens**

Der Bereich des Plangebietes ist bereits bebaut. Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der Baugebietsform an den tatsächlichen Bestand. Sie führt zur Ausräumung eines planerischen Defizites.

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.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu



keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles. 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 Anpassung der Baugebietsform an den tatsächlichen Bestand. Somit erfolgt die Ausräumung eines planerischen Defizites.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Da Teilbereiche von einem M- in ein W-Gebiet umgewandelt werden, ist eine 51. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

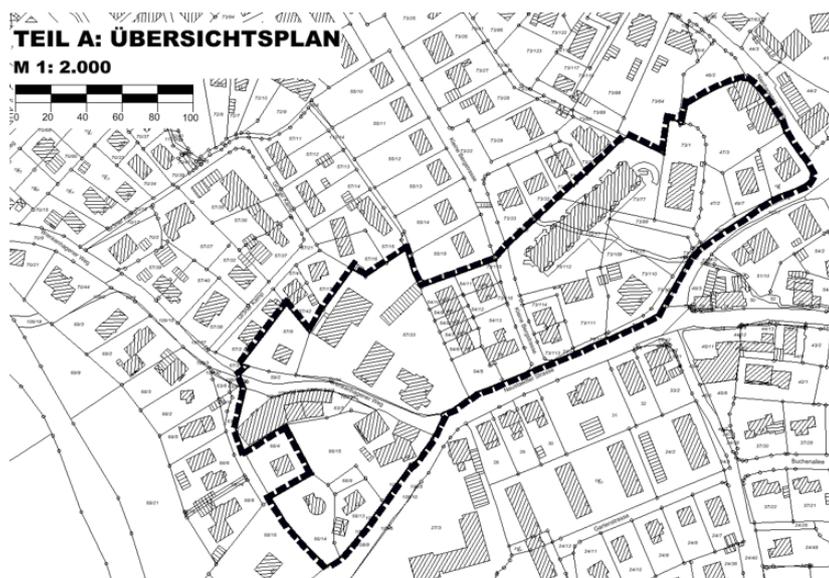
Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 47, 3. Änderung seit dem 14.02.1992. Dieser setzt für den südlichen Bereich ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest und für den verbleibenden Bereich ein „*Allgemeines Wohngebiet*“ nach § 4 BauNVO.

Bild 2: Auszug Bebauungsplan Nr. 47, 3. Änderung



Für das bisherige Mischgebiet gilt zudem der Bebauungsplan Nr. 47, 4. Änderung seit dem 19.06.2013. Dieser schließt zusätzlich Tankstellen und Vergnügungsstätten aus bzw. schränkt die Nutzung für Einzelhandelsbetriebe ein.

Bild 3: Auszug Bebauungsplan Nr. 47, 4. Änderung



1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner wesentlichen Veränderung des ursprünglichen Planungszieles. Daher werden keine neuen Tatsachen geschaffen, die nicht bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 mit seiner 3. und 4. Änderung untersucht worden sind.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Grömitz nördlich der Neustädter Straße und der Straße Holtenläger, begrenzt durch den Nienhagener Weg im Osten, die Kreisstraße 46 im Westen und die Kleine Talstraße und den Brenkenhagener Weg im Norden.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist vollständig bebaut mit den unterschiedlichsten Bauformen und -strukturen. Das Gelände ist zudem sehr stark bewegt.

Bild 4: Eigene Fotos vom 11.08.2021





1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Problematische Bodenverhältnisse sind nicht bekannt.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

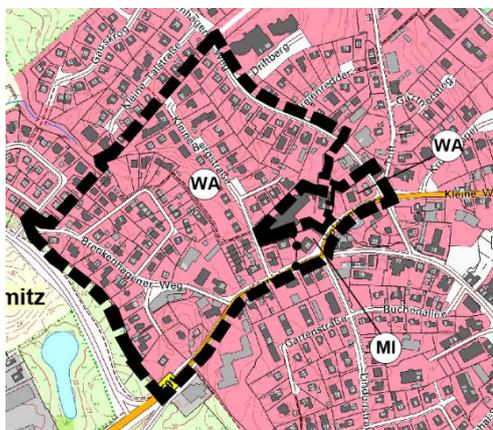
Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 47, 3. und 4. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung für die Baugebiete jeweils in der Text-Ziffer 1 ersatzlos gestrichen und wie folgt neu festgesetzt (siehe Geltungsbereich "Teil A: Planzeichnung"):

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Wie den Planzeichnungen der 3. (hier rosa Fläche) und 6. Änderung (hier Einschriebe „WA“) zu entnehmen ist, wird das WA-Gebiet – bis auf den Gastronomiestandort – auf das ganze Gebiet erweitert.

Bild 5: Auszüge aus:

6. Änderung



3. Änderung



Beibehalten wird der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Art der Nutzung als Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Tankstellen, Gartenbaubetriebe oder Anlagen für Verwaltungen sind hier in der Lage real nicht vorhanden und auch nicht umsetzbar. Um eine Überreglementierung zu unterbinden, wird daher von Regelungen für diese Arten der Nutzungen abgesehen. Folglich gilt so der § 6 BauNVO.

Darüber hinaus erfolgen folgende neue Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

- *Ausschluss von Zweitwohnungen.* → Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude als Hauptwohnungen genutzt werden. Werden diese als Zweitwohnungen genutzt, führen diese zu den besagten „*Rollädensiedlungen*“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „*Nebenwohnungen*“ eingeführt worden, der diese besagten Zweitwohnungen als diese definiert. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wird diese Nutzung in dem WA-Gebiet ausdrücklich zukünftig untersagt.
- *Ausschluss von Beherbergungsbetrieben als ganze Räume und Gebäude in Form von Hotels und Zulassung von als Räume für Ferienwohnungen, wenn diese gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist und maximal 1 Ferienwohnung umfasst.* → Hotels verdrängen die Hauptwohnungen in den WA-Gebieten, die den Bürgern der Gemeinde zum Leben dienen sollen. Daher bleiben Gebäude für Hotels als „*Betriebe des Beherbergungsgewerbes*“ nach § 13a BauNVO vollkommen ausgeschlossen. In einem

Wohnhaus befindliche untergeordnete Räume für Ferienwohnungen sind hingegen an dem Standort in Grömitz schon immer natürlich gewachsen. Daher werden diese als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ nach § 13a BauNVO in den WA-Gebieten auch weiterhin allgemein zugelassen, allerdings beschränkt auf eine Ferienwohnung, die der vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet sein muss. Damit bleibt gesichert, dass das Wohngebäude vorrangig dem Hauptwohnen dient.

- *Ausschluss der zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen.* → Ferienwohnungen können zukünftig auch als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise genehmigt werden, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind. Bei Ausnutzung dieser Festsetzungen könnten – neben den Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe - durchaus weitere geschätzte 20 % an Ferienwohnungen zusätzlich im Plangebiet entstehen, die dann zu einer völligen Veränderung, und kaum noch kontrollierbaren, Gebietsstruktur führen könnten. Da das Plangebiet den Bürgern der Gemeinde als Wohnstandort dienen soll, werden Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe in jeglicher Form in diesem Standort der in Ziffer 1.1.2 beschriebenen Zone 3 ausgeschlossen.

Alle übrigen Nutzungen nach § 4 BauNVO werden zukünftig im WA-Gebiet zugelassen, da diese durchaus die Vielfältigkeit eines Wohngebietes erhöhen können.

Mischgebiet (MI)

Beibehalten wird in der Art der baulichen Nutzung der Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten.

Darüber hinaus erfolgen folgende neue textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

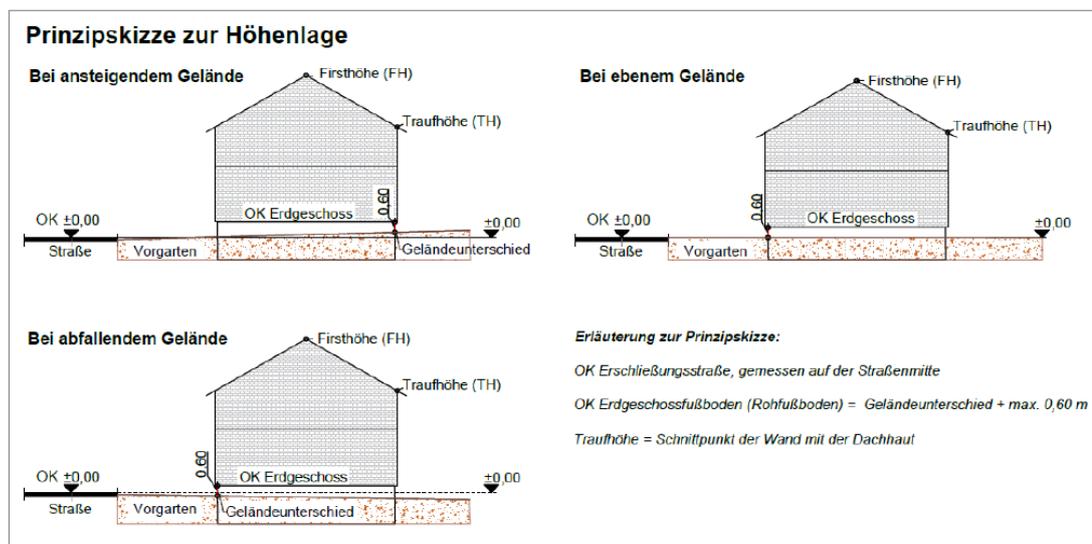
- Geschäfts- und Bürogebäude und Einzelhandelsbetriebe werden zukünftig ausnahmsweise zugelassen. Durch die Kleinteiligkeit des verbleibenden MI-Gebietes sind hier keine übermäßigen Ansiedlungen möglich. Daher wird von einer weitergehenden Überreglementierung abgesehen.
- Damit das Gebiet als Mischgebiet erhalten bleibt, werden Wohnungen im Erdgeschoss des MI-Gebietes ausgeschlossen.
- Im Mischgebiet erfolgt die gleiche Systematik des Ausschlusses von Nebenwohnungen wie im vorher genannten WA-Gebiet.
- Übernommen wird auch hier die allgemeine Zulässigkeit von nur einer Ferienwohnung in einem Gebäude, die der vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet sein muss.
- Die übrigen Festsetzungen entsprechen denen des Ursprungsplanes.

Um folgende textlichen Festsetzungen wird der Teil B: wie folgt ergänzt, die für die MI- und WA-Gebiete gleichermaßen gelten:

- **Festsetzung von Firsthöhen und deren Bezugspunkt.** → Für das Plangebiet gelten bisher Dachneigungen. Darüber hinaus ist es Ziel der Gemeinde zusätzlich die Firsthöhen nördlich der Bundesstraße B 501 auf 10,5 m zu beschränken, um ein weiteres Höhenwachstum einzugrenzen. Der Bezugspunkt wird die „Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße“. Da das Gelände uneben ist, wird geregelt, dass der Bezugspunkt 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, 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.

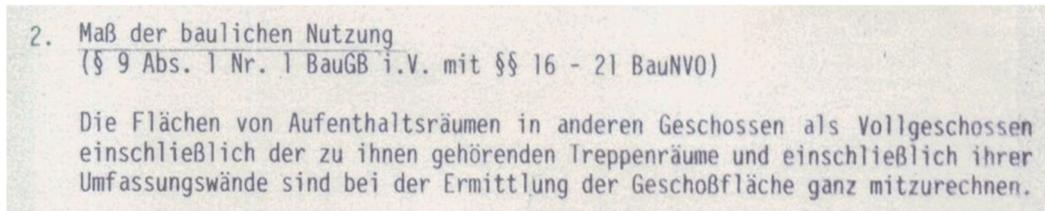
Dabei wird folgende Systematik bei der Errichtung der Gebäude verfolgt:

Bild 6: Prinzipskizze zur Höhenlage



Zudem sind künstliche Geländeänderungen 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.

- **Streichung folgender Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 47, 3. Änderung → :**



Der § 20 Abs. 3 BauNVO ermöglicht es, die Regelungen der Baunutzungsverordnungen vor 1990 mit in den neuen Plan zu nehmen:

Bild 7: Gegenüberstellung BauNVO

Regelung BauNVO bis 1990	Regelung BauNVO ab 1990																				
<p>Berechnung der Geschossflächenzahl zu berücksichtigen:</p> <table> <tr> <td>Gebäudefläche DG (Aufenthaltsräume)</td> <td>200 m²</td> </tr> <tr> <td>Gebäudefläche Außenmaß 2. OG</td> <td>500 m²</td> </tr> <tr> <td>Gebäudefläche Außenmaß 1. OG</td> <td>500 m²</td> </tr> <tr> <td>Gebäudefläche Außenmaß EG</td> <td>500 m²</td> </tr> <tr> <td>Gebäudefläche KG (Aufenthaltsräume)</td> <td>100 m²</td> </tr> </table> <p>Gesamtfläche: 1.800 m²</p> <p>Geschossflächenzahl: 1,8</p> <p>unberücksichtigt bleiben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terrassen und Balkone - Vordächer und Dachüberstände - Zuwegungen und Zufahrten - überdachte Stellplätze - Tiefgaragen 	Gebäudefläche DG (Aufenthaltsräume)	200 m ²	Gebäudefläche Außenmaß 2. OG	500 m ²	Gebäudefläche Außenmaß 1. OG	500 m ²	Gebäudefläche Außenmaß EG	500 m ²	Gebäudefläche KG (Aufenthaltsräume)	100 m ²	<p>Berechnung der Geschossflächenzahl zu berücksichtigen:</p> <table> <tr> <td>Gebäudefläche DG (Aufenthaltsräume)</td> <td>0 m²</td> </tr> <tr> <td>Gebäudefläche Außenmaß 2. OG</td> <td>500 m²</td> </tr> <tr> <td>Gebäudefläche Außenmaß 1. OG</td> <td>500 m²</td> </tr> <tr> <td>Gebäudefläche Außenmaß EG</td> <td>500 m²</td> </tr> <tr> <td>Gebäudefläche KG (Aufenthaltsräume)</td> <td>0 m²</td> </tr> </table> <p>Gesamtfläche: 1.500 m²</p> <p>Geschossflächenzahl: 1,5</p> <p>unberücksichtigt bleiben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terrassen und Balkone - Vordächer und Dachüberstände - Zuwegungen und Zufahrten - überdachte Stellplätze - Tiefgaragen - Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen 	Gebäudefläche DG (Aufenthaltsräume)	0 m ²	Gebäudefläche Außenmaß 2. OG	500 m ²	Gebäudefläche Außenmaß 1. OG	500 m ²	Gebäudefläche Außenmaß EG	500 m ²	Gebäudefläche KG (Aufenthaltsräume)	0 m ²
Gebäudefläche DG (Aufenthaltsräume)	200 m ²																				
Gebäudefläche Außenmaß 2. OG	500 m ²																				
Gebäudefläche Außenmaß 1. OG	500 m ²																				
Gebäudefläche Außenmaß EG	500 m ²																				
Gebäudefläche KG (Aufenthaltsräume)	100 m ²																				
Gebäudefläche DG (Aufenthaltsräume)	0 m ²																				
Gebäudefläche Außenmaß 2. OG	500 m ²																				
Gebäudefläche Außenmaß 1. OG	500 m ²																				
Gebäudefläche Außenmaß EG	500 m ²																				
Gebäudefläche KG (Aufenthaltsräume)	0 m ²																				

Die Folge der Altregelung ist, dass quadratische Gebäude in vielen Bereichen des Ortes entstanden sind. Diese entsprechen nicht dem dörflichen Stil von Grömitz. Dadurch, dass im Plangebiet:

- geringe Grund- und Geschossflächenzahlen gelten,
- die Firsthöhe zukünftig eingegrenzt wird und
- gleichschenklige, symmetrische Sattel- und Walmdächer

festgesetzt werden, können so zukünftig nur bis zu zweigeschossige Gebäude entstehen mit einem – dann – ausgebauten Dachgeschoss. Somit wird gewährleistet, dass ortstypische Gebäude entstehen, die in ihrer Baumasse optimal ausgenutzt werden, was dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dient.

- **Festsetzung einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl in den MI-Gebieten bis 0,6, wenn diese Nutzung keinem reiner Wohnnutzung dienen (Ausschluss der Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) erfolgt.** → Nutzt ein Gewerbebetrieb eine Freifläche für Ausstellungs- oder Lagerflächen, dann zählt diese Fläche mit in die Grundflächenzahl. Solche Außenflächen benötigt ein Großteil der gewerblichen Betriebe; bzw. hat diese auch. Bisher ist diese Situation im Bebauungsplan nicht beachtet worden. Hier erfolgt lediglich eine Rechtsanpassung.
- **Reduzierung der Vollgeschosse.** → In Grömitz werden die Gebäude immer höher gebaut, so dass der dörfliche Charakter verloren geht. Dieses soll zukünftig unterbunden werden neben der Regelung der Firsthöhen und Dachneigungen, wie dargestellt, und über die Eingrenzung der Vollgeschosse auf maximal zwei. Die Zahl der Vollgeschosse wird folglich für die im Bebauungsplan Nr. 47, 3. Änderung festgesetzten MI-III-Gebiete von III auf II reduziert und damit verbunden die Geschossflächenzahlen von 1,0 auf 0,6. Somit gilt für diese neu

festgesetzten WA-Gebiete und für das MI-Gebiet eine Zweigeschossigkeit, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 (neu: WA II 0,4 (0,6) und MI II 0,4 (0,6)).

- *Abstandsflächen von Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbaulichen Einrichtungen zu Straßen* → Der Bau von Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbaulichen Einrichtungen in unmittelbarer 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, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen, die als Bestandteil der Grundflächenzahl gelten, da sie wenig Einfluss auf die Baufluchten und die Ortsgestaltung haben. Auch Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher ebenfalls nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.
- *Aufnahme von gestalterischen Festsetzungen.* →
 - Bisher setzt der Bebauungsplan eine Dachneigung fest. Dadurch sind Pultdächer möglich, die nicht ortsbildprägend sind. Gewollt sind Dächer der Hauptgebäude mit symmetrischen, gleichschenkligen Sattel- und Walmdächern. Entsprechend erfolgt die Ergänzung der Festsetzung.
 - Je Grundstück ist zukünftig nur eine Zufahrt von maximal 6 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig, um die Verkehrssicherheit der Fußgänger und Radfahrer besser zu schützen.
 - Die Landesbauordnung ermöglicht es, die Mindestanzahl von Stellplätzen festzusetzen. Damit die Stellplätze tatsächlich auf den Grundstücken untergebracht werden, und nicht auf den Straßen, erfolgt die Festsetzung, dass je Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen ist.
 - Es wird aufgenommen, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grün-gärtnerisch anzulegen sind. Schottergärten sind somit insgesamt unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

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

Schottergärten haben folgende Nachteile:

- Schottergärten beheimaten nur wenige, ausgewählte Pflanzen, bieten Tieren keine Verstecke und Insekten keine Nahrung. Zudem heizen sie sich im Sommer so stark auf, dass regelrechte Todeszonen für alles Lebendige entstehen.
- Zudem reflektieren sie tagsüber Sonnenlicht, was zur Erhitzung der anliegenden Gebäude führt und in reduziertem Wohnkomfort resultiert.



- Schotterflächen können – anders als begrünte Flächen – Regenwasser nur in geringstem Maße speichern. Insbesondere bei Starkregenereignissen kann dies zur Überflutung von Kellern führen, vor allem, wenn der Boden unter der Schotterfläche eher undurchlässig ist.
- Fehlende Pflanzen führen zu einer erhöhten Feinstaubbelastung: Ein Schottergarten hat keine Filterfunktion, sorgt also indirekt für schlechte Luftqualität.
- Schallwellen werden nicht geschluckt, sondern zurückgeworfen, wodurch die Umgebung lauter wird.

Da sie somit nicht der gestalterischen Aufwertung des Ortes dienen, werden sie im Vorgarten- und Gartenbereich vollständig verboten.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 47, 3. und 4. Änderung treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.2 Erschließung

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 47, 3. und 4. Änderung erfolgen keine Änderung der Erschließung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 47, 3. und 4. Änderung treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Planung beinhaltet keine Änderungen in den grünordnerischen Festsetzungen.

2.3.2 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 genanntem Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

Folglich werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft nicht berührt.

Landschaftsbild: Die 6. Änderung führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Stattdessen begrenzt sie zukünftig die mögliche Firsthöhe sowie reduziert die Vollgeschossigkeit im Gebiet.

Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht, da die bereits vorhandene Versiegelungen für gewerbliche Nutzungen im Außenbereich bereits auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes entstanden. Die Planung verursacht somit keine neuen Eingriffe.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Es erfolgen keine Veränderungen, die zu ausgleichspflichtigen Eingriffen führen.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die 6. Änderung führt zu keiner wesentlichen Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 47 gelten daher unverändert fort.

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:

Durch die Planung erfolgten keine verschlechternden Veränderungen der bereits zulässigen und vorhandenen Nutzung. Somit gilt die textliche Festsetzung Nr. 3 aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes unverändert fort.



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:

Immissionsrelevante Rahmenbedingungen haben sich in der Umgebung nicht geändert. Daher gelten die Aussagen der Begründung zum Nr. 47, 3. und 4. Änderung unverändert fort.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Durch die Planung erfolgt keine Veränderung der bereits zulässigen Art und Maßes der baulichen Nutzung. Es wird daher auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 47 und seinen Änderungen verwiesen.

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 wieder herzustellen. 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 Brenkenhagener Weg 6 gab es eine alte Tankstelle. Der Kreis Ostholstein verwies in seiner Stellungnahme vom 01.12.2021 auf folgende Situation:

„Darüber hinaus gab es auf der Planfläche aber weitere altlastenrelevante Nutzungen: Lackierhalle alt, Lackierhalle neu, Autowerkstatt mit Montagegrube und Hydraulikstempel.

Dem Kreis Ostholstein wurde 2015 ein Gutachten vorgelegt. Im Ergebnis wurden überwiegend unauffällige Werte festgestellt. Lediglich im Bereich der alten Werkstatt und des Altöltanks wurden erhöhte PAK- und MKW-Gehalte nachgewiesen. Dem da-maligen Eigentümer wurde mit Schreiben vom 03.08.2015 mitgeteilt, dass ein Sanierungsbedarf für den Bereich der alten Werkstatt und des Altöltanks besteht, dass die Untersuchungen im Bereich des Hydraulikstempels nicht in der erforderlichen Tiefe stattgefunden haben und die Aussagen somit nicht ausreichend sind. Das Schreiben enthält außerdem die Aufforderung, u.a. die untere Bodenschutzbehörde vor dem Beginn der Bodenarbeiten zu informieren. Eine derartige Information ist nach meiner Kenntnis nicht erfolgt.

Offenbar sind auf dem Grundstück aber umfangreiche Abriss- und Bauarbeiten durchgeführt worden. Bitte legen Sie dar, welche Bodenbewegungen erfolgt sind (Mengenangaben, Karten- und Schnittdarstellung der neuen Gebäude). Außerdem sind mir Entsorgungsnachweise über die belasteten Bodenmaterialien vorzulegen, so sie denn abgefahren wurden.

Anhand dieser Unterlagen werde ich das Grundstück neu bewerten. So lange bleibt der Eintrag im Altlastenkataster bestehen und das Grundstück ist entsprechend zu kennzeichnen.

Der Formulierung „Altlasten sind hier jedoch nicht festgestellt worden“ kann ich dem-entsprechend nicht zustimmen.“

Gemäß der Baugenehmigung vom 28.04.2015 (Zeichen 05597-14-16/90.135) waren Auflagen bei der Stilllegung bzw. dem Abbruch der Tankstelleneinrichtung auf dem Gelände unter Auflage 6 und Hinweis 4 bis 7 erteilt worden. Das Grundstück wurde bebaut und abgenommen. Bei den späteren Bauanträgen wurden keine weiteren Auflagen erteilt. Daher wird seitens der Gemeinde davon ausgegangen, dass das Grundstück als saniert gilt.

Da es sich hier um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, der nur textliche Änderungen des Bebauungsplanes zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung beinhaltet, ist der „Teil A: Planzeichnung“ nicht Inhalt der Planung. Daher wird auf diese Situation nur in der Begründung verweisen und nicht in der Planzeichnung.

Ergeben sich neue Erkenntnisse in folgenden Projektplanungen, sind diese dann in den Bauanträgen abzuarbeiten.

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.

5.4 Wasserstraßen- und Schifffahrt

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

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne; blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Da die geplanten Bauvorhaben mittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee liegen, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

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

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

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

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst 96.380 m² (9,63 ha).

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet keine Erhöhung von Wohnungszahlen vor.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 6. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30. Juni 2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 05.09.2022

(gez. Mark Burmeister)
Bürgermeister

Die 6. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 47 trat am 08.09.2022 in Kraft.

