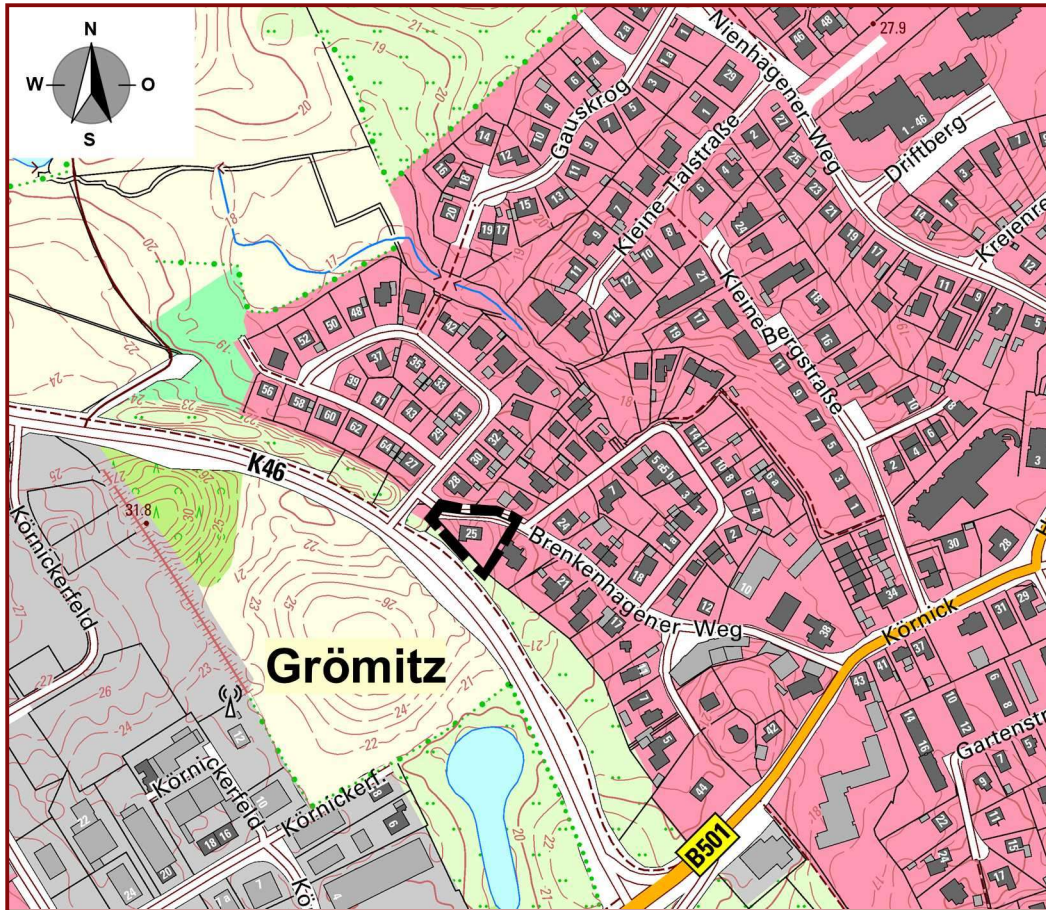




Stand: 8. August 2024

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 7. Änderung als Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 der Innenentwicklung der Gemeinde Grömitz übereinstimmt.

Auf Anfrage beim Bauamt der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

BEGRÜNDUNG

ZUR 7. ÄNDERUNG ALS VORHABENEBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 47 DER INNENENTWICKLUNG DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Grundstück westlich des Brenkenhagener Weges und östlich der Kreisstraße 46 - Brenkenhagener Weg 25 -



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.....	9
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
2	Begründung der Planung.....	11
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	11
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	16
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	16
2.4	Erschließung	16
2.5	Grünplanung.....	17
3	Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	18
3.1	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	18
3.2	Durchführungsvertrag.....	19
4	Emissionen und Immissionen	19
4.1	Emissionen.....	19
4.2	Immissionen	20
5	Ver- und Entsorgung	20
6	Hinweise	20
6.1	Bodenschutz.....	20
6.2	Altlasten	21
6.3	Archäologie	21
6.4	Grundwasserschutz.....	22
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	22
8	Städtebauliche Daten	22
8.1	Flächenbilanz	22
8.2	Bauliche Nutzung	22
9	Kosten für die Gemeinde	23
10	Verfahrensvermerk	23

Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 29.04.2024

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



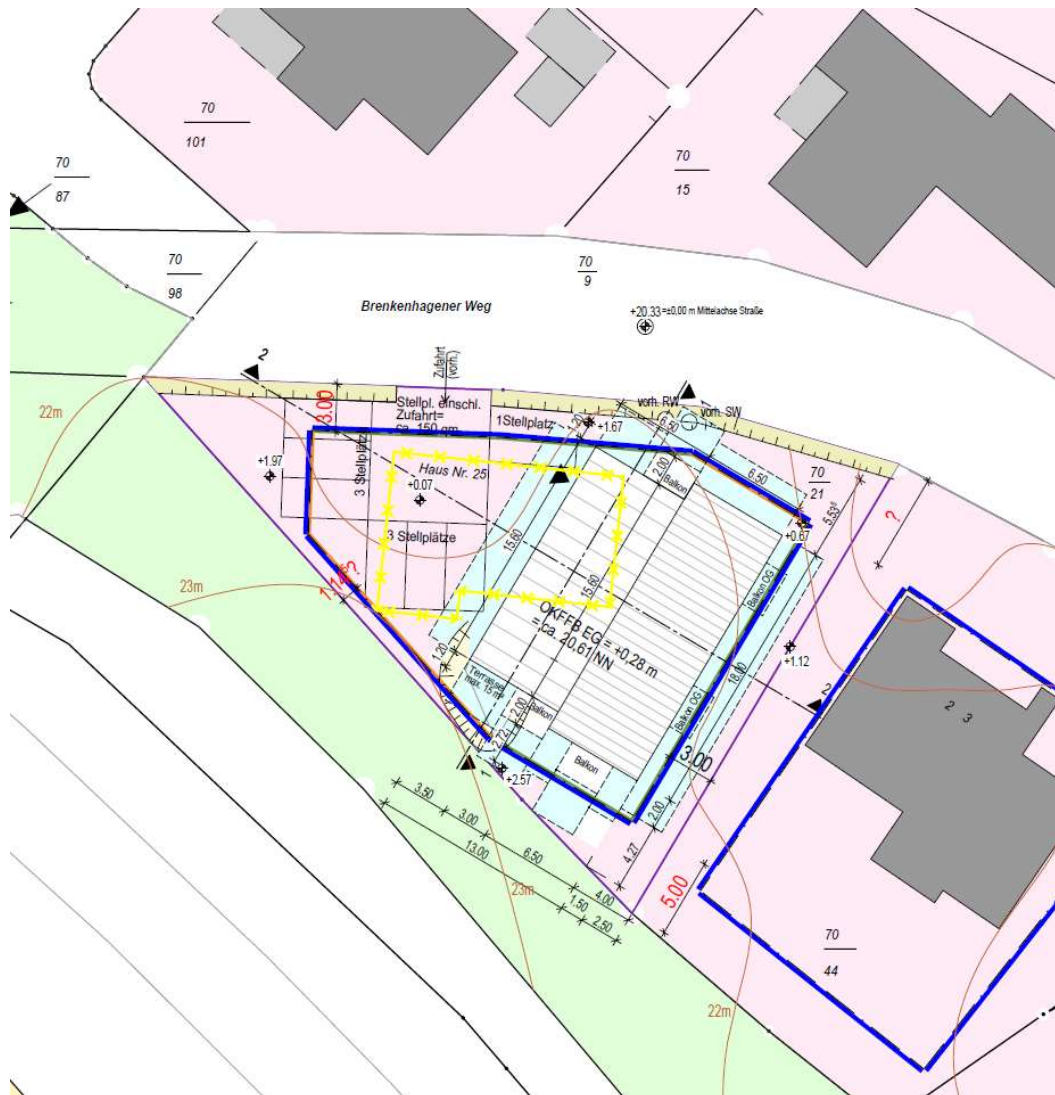
1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

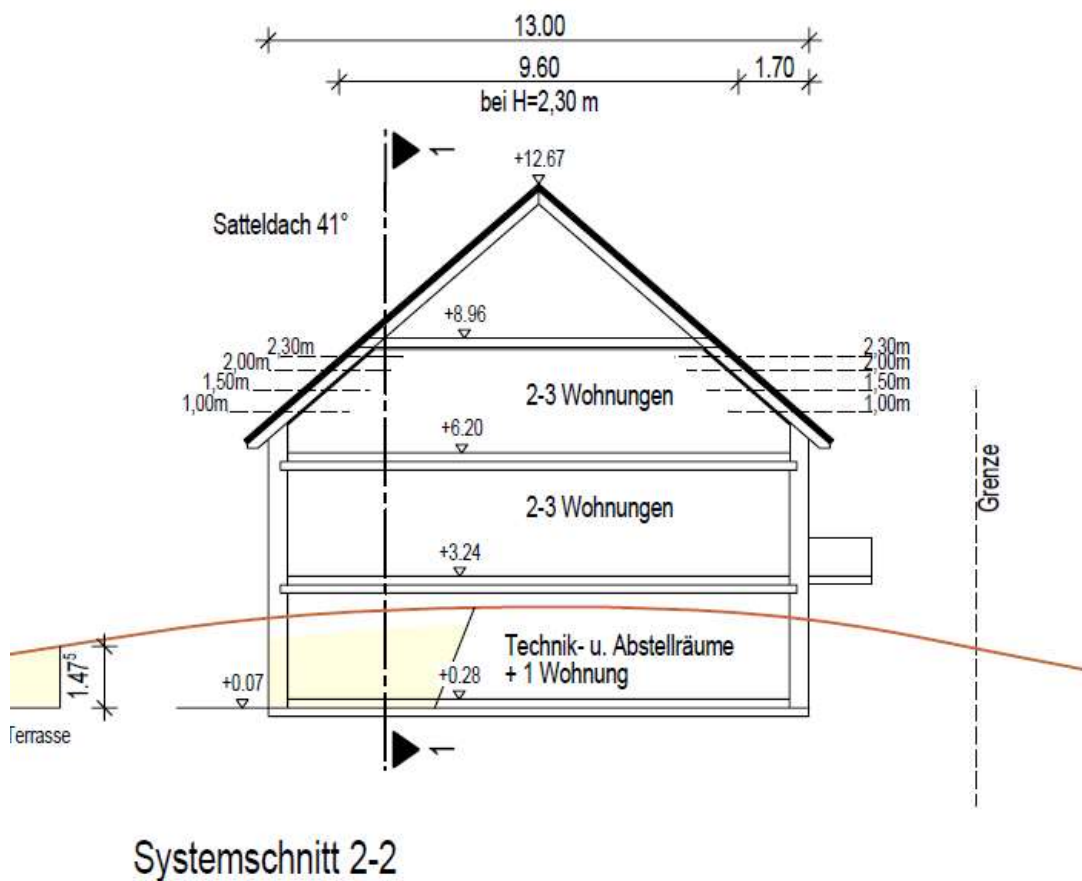
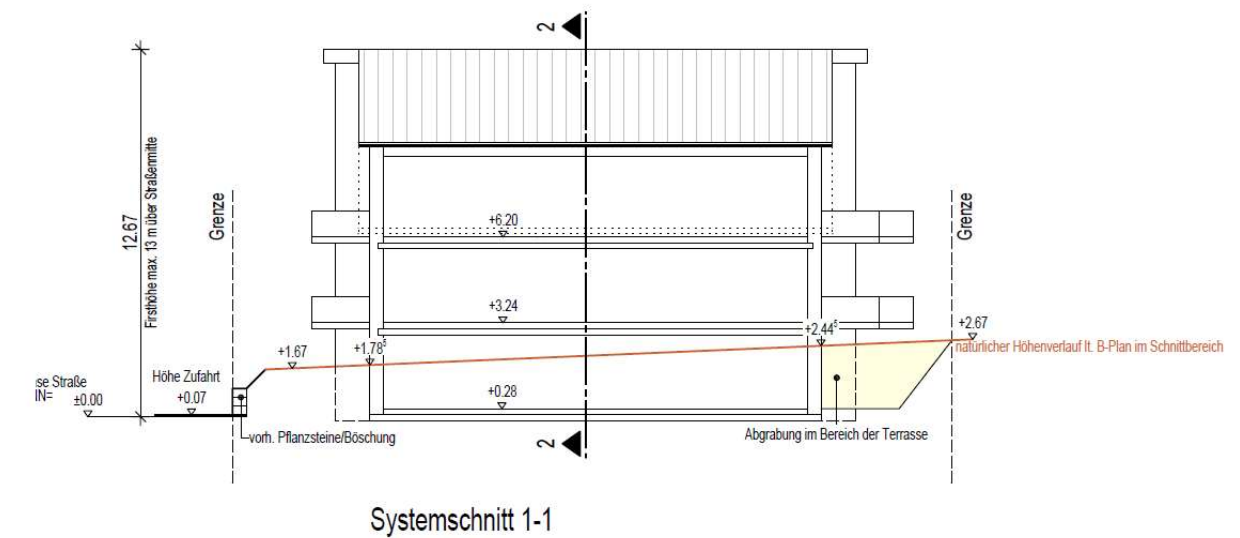
Das städtebauliche Planungsziel der Gemeinde besteht darin, das Plangebiet in Grömitz so planerisch vorzubereiten, dass es zu Zwecken der Sicherung der künftigen städtischen Siedlungsentwicklung als kostengünstige Wohnbaufläche für Fachkräfte in Handel, Pflege, Gastronomie oder Verwaltung wie folgt entwickelt werden kann:

Bild 1: Konzept von Büro „Planung und Baubetreuung Birte Mau“ vom 10.01.2024



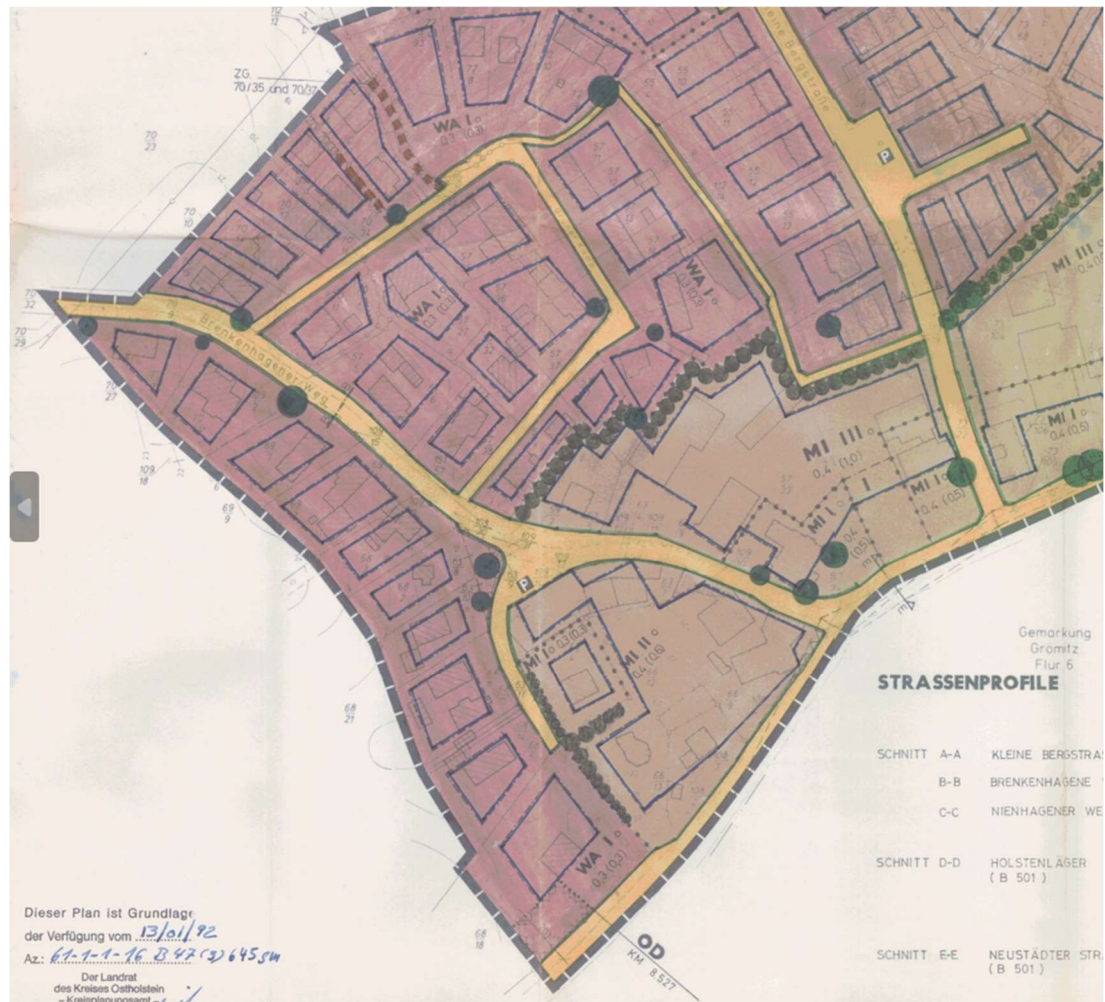
Mit folgender Gebäudestruktur:

Bild 2: Konzept von Büro „Planung und Baubetreuung Birte Mau“ vom 12.01.2024



Dieses Konzept ermöglicht die Schaffung von bedarfsgerechten Wohnungen für Fachkräfte in Handel, Pflege, Gastronomie oder Verwaltung. Daher besteht das Ziel der Gemeinde, dieses Projekt in der vorliegenden Form umzusetzen. Dafür ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47, 3. Änderung dahingehend erforderlich, dass die Geschossigkeit und die Grund- und Geschossflächenzahlen bedarfsgerecht erhöht werden. Zudem ist die überbaubare Fläche entsprechend zu vergrößern.

Bild 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 47, 3. Änderung, gültig seit dem 14.02.1992



1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

In der Gemeinde Grömitz besteht aktuell der Bedarf an bezahlbarem Mietwohnraum. Das Wohnungsangebot wird der gestiegenen Nachfrage nicht gerecht. In der Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt, nach § 201a des Baugesetzbuchs, vom 24. Januar 2023, ist die Gemeinde Grömitz als Ort explizit benannt. Insbesondere ist die Ausstattung von Mitarbeitern mit geeignetem Wohnraum für Gewerbebetriebe im Ostseebad Grömitz von überaus hoher Bedeutung. Die Rekrutierung dringend benötigter Fachkräfte in Handel, Pflege, Gastronomie oder Verwaltung geht nur mit der Bereitstellung von geeignetem

Wohnraum einher. Diese bedeutende Bedürfnislage haben die politischen Fraktionen der Gemeinde Grömitz erkannt und in ihren Programmen die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde Grömitz mit hoher Priorität versehen.

Neben den vielen Bemühungen der gemeindlichen Bauleitplanung der vergangenen Jahre und dem betriebenen kommunalen Wohnungsbau soll zusätzlich durch Investitionen der Privatwirtschaft auf dieses wichtige Handlungsfeld eingewirkt werden.

Das antragstellende bzw. langjährig in Grömitz ansässige Hotel möchte zeitnah der Situation der Wohnungsnot in der Gemeinde Grömitz aktiv entgegenzutreten. Das Unternehmen hat derzeit 38 Mitarbeiter/innen ganzjährig in unbefristeten Arbeitsverhältnissen beschäftigt. Einige Mitarbeiter sind akut, z.B. durch Eigenbedarfskündigung der jetzigen Wohnung, auf der Suche nach neuem Wohnraum. Auch die Anstellung von neuen, zusätzlichen Mitarbeitern/innen ist geplant. Die Umsetzung dieser Planung erweist sich jedoch durch den Fachkräftemangel und besonders aufgrund der Wohnraumsituation als sehr schwierig.

Ziel des Antragstellers ist daher die Schaffung von Dauerwohnmietraum. Entsprechend ist der Bau eines Mehrfamilienhauses im Plangebiet geplant, in dem ca. 5-6 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche zwischen 35 bis 70 m² für Mitarbeiter und Ihre Familien entstehen sollen. Es werden ausschließlich Erst- bzw. Dauerwohnsitze entstehen. Architektonisch soll sich das Gebäude der Umgebung anpassen, in massiver Bauweise mit Klinkerfassade und Ziegeldach entstehen.

Damit hier genau das Wohnungsangebot entsteht, welches beantragt ist, erfolgt hier die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB.

Für die Umsetzung der genannten Punkte wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 mit seiner 3. und 6. Änderung beinhaltet ein Baurecht.

Das Grundstück liegt an der Kreisstraße K 46, der sich in alle Richtungen Wohngebäude anschließen.

Somit handelt es sich hier um eine reine bauliche Nachverdichtung auf einem bestehenden Baugrundstück.

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.

1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet die Nachverdichtung auf einem bereits vorher baubauten Baugrundstück.

Bisher gelten keine Einschränkungen der zulässigen Wohnungen im Baugebiet. Somit sind jetzt bereits durchaus 6 bis 8 kleine Wohnungen zulässig. Eine bisher nicht zulässige Erhöhung der Wohnungszahlen erfolgt somit nicht, die zu einer wesentlichen Auswirkung der Bebauung auf die Umgebung führen könnte.

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

1.1.5 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. Zudem ist es von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung erfolgt innerhalb eines bestehenden bzw. baulich vorbelasteten Grundstückes. Grünstrukturen sind hier zur Zeit nicht vorzufinden.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die Planung die Erhöhung der bebaubaren Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB von 235 m² auf neu ca. 315 m².

Die Bebauung kann unabhängig von den umgebenden Baustrukturen erfolgen. Daher wird keine Kumulation mit den angrenzenden Bauflächen gesehen. Die 20.000 m² sind somit 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.

Das Plangebiet ist grünordnerisch ausgeräumt. Geschützte Tiere leben daher hier nicht.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

1.1.6 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	30.01.2024
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		30.01.2024
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	19.02.2024 – 22.03.2024
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	19.02.2024 – 22.03.2024
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	08.08.2024

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 das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest (siehe Bild 3).

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Zur K 46 ist eine 15 m Bauverbotszone einzuhalten, da der Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) liegt. Diese Forderung wird eingehalten, da das Plangebiet weiter als 15 m vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße entfernt liegt.

Zudem sind in dem Bereich nur Erschließungen über die vorhandenen Zufahrten zulässig. Neue Zufahrten sind allerdings nicht geplant.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Grömitz, und zwar nördlich der Kreisstraße 46, südlich des Brenkenhagener Weges und nordwestlich der Bundesstraße B 501. Es umfasst das Grundstück Brenkenhagener Weg 25 und die angrenzende Verkehrsfläche.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Wie dem Bild 4 zu entnehmen ist, besteht im Plangebiet eine Baugrube, die zur Kreisstraße hin abgegrünt ist. Das Grundstück selbst liegt höher als der Brenkenhagener Weg und die Kreisstraße.

Bild 4: Eigene Fotos vom 21.12.2023





1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Problematische Bodenverhältnisse sind nicht bekannt.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 47 mit seiner 3. und 6. Änderung werden mit der 7. Änderung aufgehoben und durch folgende Festsetzungen vollständig ersetzt:

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 47 mit seiner 3. und 6. Änderung bleibt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO gesichert.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wurde mit folgendem Ziel zur zulässigen Art der baulichen Nutzung aufgestellt:

„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.“

Dieses Ziel bleibt auch für den Bereich der 7. Änderung bestehen. Entsprechend gilt die Begründung der Festsetzungen der 6. Änderung auch für die 7. Änderung wie folgt fort:

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohnungen im Hauptgebäude dem Hauptwohnen dienen. Werden diese als Nebenwohnungen genutzt, führen diese zu den besagten „*Rolläden-Siedlungen*“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 Abs. 1 Nr. 5 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 zukünftig ausdrücklich untersagt.

Hinweis zu den zwei vorher genannten Festsetzungen zu Nebenwohnungen: In allen Baugebieten §§ 3 bis 7 BauNVO sind üblicherweise Wohnungen als Arten von Nutzungen zulässig. Zu Wohnungen zählen Nebenwohnungen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Somit darf eine Nebenwohnung nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden.

Ferienwohnungen können seit der Neufassung der BauNVO 2017 als Beherbergungsbetriebe und als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise genehmigt werden, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind. Bei Ausnutzung dieser Festsetzungen könnten durchaus bis zu 40 % neue Ferienwohnungen im Plangebiet entstehen, die zu einer völligen Veränderung, und kaum noch kontrollierbaren, Gebietsstruktur führen könnten. Da das Plangebiet den Bürgern der Gemeinde als Wohnstandort dienen soll, werden Ferienwohnungen in jeglicher Form in diesem Standort ausgeschlossen.

Der Bau hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen und Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig. Stellplätze bleiben zulässig. Ausgenommen sind Einhausungen für die Wertstoffsammlung. Um hier eine geordnete Entsorgung abzusichern, werden solche Nebenanlagen in Straßennähe für erforderlich gesehen.

Die Zulässigkeit der in dem Text-Teil B nicht genannten Nutzungen regelt § 4 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Ziel besteht darin, dass das Plangebiet entsprechend dem V+E-Plan umgesetzt wird, der der Begründung beiliegt. Entsprechend soll das Plangebiet optimal genutzt werden können.



Ziel ist dabei die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung dieses Gebietes. Dabei soll eine Bebauung möglich sein, die sich harmonisch in den Bestand einpasst.

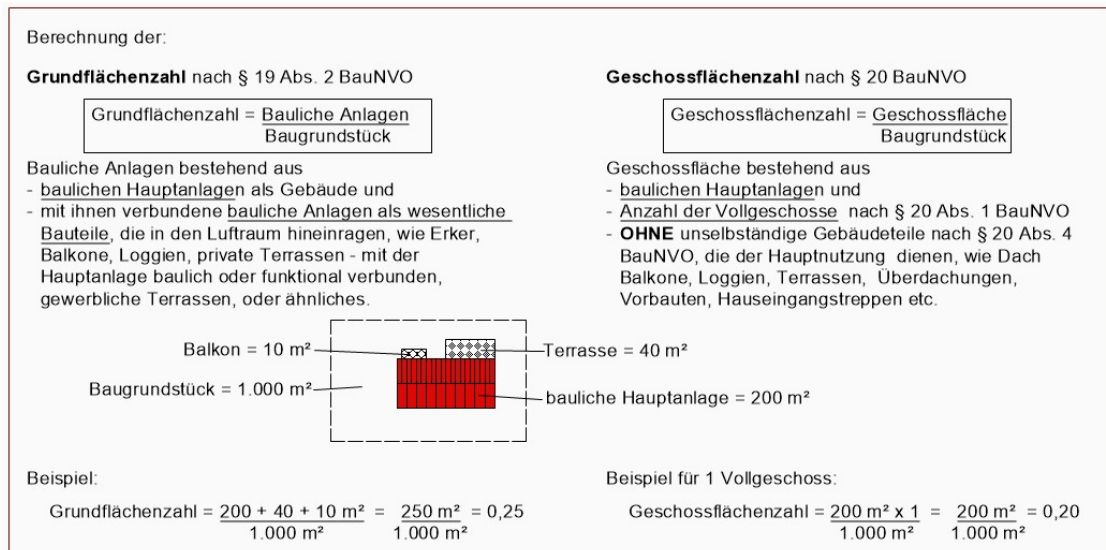
Wie dem Bild 2 zu entnehmen ist, sind zwei Vollgeschosse geplant. Um diese Baustruktur zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit bei einer gleichzeitigen Begrenzung der Bauhöhe.

Eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer max. 13,50 m Höhe, bezogen auf die Straßenhöhe, fügt sich hier in der Lage zur Kreisstraße städtebaulich gut ein. Daher wird eine entsprechende Vollgeschossigkeit als städtebaulich vertretbar gesehen.

Das WA-Gebiet ist für eine kompaktere Bebauung vorgesehen. Entsprechend erfolgt in der Planzeichnung die Festsetzung einer Grundflächenzahl auf 0,4. Diese reicht aus, um das geplante Hauptgebäude abzusichern. Gemäß der vorliegenden Planung (siehe Anlage 2) wird die Geschossflächenzahl auf 0,80 begrenzt. Die Geschossflächenzahl ermöglicht eine durchgängige Zweigeschossigkeit mit einer bebaubaren Geschossfläche von 0,40 je Vollgeschoss.

Der § 17 Abs. 1 BauNVO begrenzt somit die Grundflächenzahl in WA-Gebieten auf 0,4. Zur Grundflächenzahl zählen alle baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB. Dazu gehören alle baulichen Anlagen, bestehend aus Gebäude, einschließlich Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Balkonen, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (vgl. § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO); die sogenannten „unselbständigen Gebäudeteile“. Die g. „unselbständigen Gebäudeteile“ umfassen somit alle Anbauten an ein Hauptgebäude, die den Boden dauerhaft überdecken. Dazu zählen Teile baulicher Anlagen, wie Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone. Um für diese „*dekorierenden Teile der Hauptgebäude*“ eine gewisse Flexibilität zu erzielen, erfolgt die textliche Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen durch die g. unselbständigen Gebäudeteile bis zu 20 % überschritten werden dürfen. Damit liegt die Gesamtgrundflächenzahl für das WA-Gebiet somit bei 0,48.

Bild 5: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl



Wie bereits dargelegt, liegt das Plangebiet höher als die angrenzenden Straßen. Zudem ist die Fläche und seine Umgebung stark geologisch bewegt. Um hier eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen bei einer Einpassung der Gebäudehöhe in die Umgebung, und etwas Spielraum für den Planungsprozess, erfolgt die Festsetzung, dass die Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) des Gebäudes in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 13,50 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße „Brenkenhagener Weg“ liegen darf.

Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück werden dabei grundsätzlich zugelassen, damit die beabsichtigte Bebauung so erfolgen kann.

Die Stellplätze sollen im Plangebiet nachgewiesen werden. Dafür sind die zulässigen versiegelbare Fläche nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO nicht ausreichend. Um hier die erforderlichen Stellplätze auf dem Gelände selbst oder in Tiefgaragen und Nebenanlagen erbringen zu können, wird der zulässige Versiegelungsgrad auf 80 % erhöht; bezogen auf die Gesamtgrundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits dargelegt, soll genau nur das Konzept des V+E-Planes umgesetzt werden können. Entsprechend werden die überbaubaren Grundstücksflächen gesetzt. Dabei sind die Grundflächen so gesetzt, dass das geplante Hauptgebäude abgesichert wird.

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 Balkone bis zu 3 m Tiefe überschritten werden dürfen.

Zudem erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Daher erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des WA-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Erfolgt ein Wechsel der Vorhabenträger, soll aus gemeindlicher Sicht kein zeitaufwendiges neues Bauleitplanverfahren erfolgen. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Die in der 6. Änderung aufgenommenen gestalterischen Festsetzungen werden auch in der 7. Änderung wie folgt weitergeführt:

- (1) Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- und Walmdächer zulässig.
- (2) Zufahrt je Grundstück: Je Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 6 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig.
- (3) Einfriedung: Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig:
 - Laubgehölze als Hecken und somit als lebende Einfriedung - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist oder
 - bepflanzte Steinwälle.
- (4) Vorgärten und Gärten: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.
- (5) Stellplätze: Es ist mindestens 1 Stellplatz je Wohnung zu errichten
 - Mit dieser Festsetzung wird von der gemeindlichen Stellplatzsatzung abgewichen. Da hier vorrangig kleine Wohnungen entstehen werden, die für eine Zielgruppe mit einem geringeren bis mittleren Einkommen ausgerichtet sind, wird ein Stellplatz je Wohnung als ausreichend gesehen.

2.4 Erschließung

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 47, 3. und 6. Änderung erfolgen keine Änderung der Erschließung.

2.4.1 Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

2.4.2 Parkplätze

In Grömitz stehen im Umkreis von 300 m öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Planung beinhaltet keine grünordnerischen Festsetzungen.

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 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 einer Erhöhung der bebaubaren Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB von 235 m² auf neu ca. 315 m² und somit um ca. 80 m².

Insgesamt dürfen von den 780 m² Grundstück zukünftig 80 % versiegelt werden (= ca. 630 m²) statt, wie bisher nur 45 % (= ca. 350 m²). Damit ändert sich im Plangebiet die zulässige Versiegelung um ca. 280 m². Die Planung verursacht somit einen neuen Eingriff.

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

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

Boden: Durch die Nutzungsänderungen der Flächen kann es durch die Planung zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt zeitweilig als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er in der Zeit nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird negativ beeinflusst. Dem gegenüber steht seine wohnbauliche Vorbelastung. Auf Grund

der Vorbelastung und der geringen Größe der genannten Fläche sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

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

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Nachverdichtung auf der Fläche zu einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Diese bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Im Plangebiet sind ähnlich hohe Gebäude vorhanden. Somit fügt sich die geplante Bebauung hier ein. Eine Veränderung des Landschaftsbildes ist somit nicht zu erwarten.

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. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Im nahegelegenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 besteht ein Kinderspielfeld sowie ein Bolzplatz. Dieser ist über die vorhandenen Gehwege sicher zu erreichen.

3 UNTERLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Wie bereits im Punkt 1 dargelegt ist, handelt es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Damit sind innerhalb des WA-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Als Folge dürfen im Plangebiet nur solche Anlagen und Einrichtungen erstellt werden bzw. Nutzungen erfolgen, die im VEP (siehe V+E-Plan) benannt sind.

3.2 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Grömitz und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 3 BauGB, auf der Grundlage eines abgestimmten Plans, zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan, s.o.) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von einem neuen Wohngebäude mit ca. 6 bis 8 Wohnungen einschließlich Stellplätzen. Die Wohnungsgrößen sollen dabei zwischen 35 m² bis 70 m² liegen.

Um diese Nutzungen zu gewährleisten, erfolgen Vereinbarungen im Durchführungsvertrag auf Grundlage des § 12 BauGB und des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Im Durchführungsvertrag werden zusätzlich zum Bebauungsplan keine weiteren Vereinbarungen getroffen.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Grömitz bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans möglich, es dürfen aber nur Änderungen vorgenommen werden, die den Festsetzungen des B-Plan nicht widersprechen (§ 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB). Insofern kann das hier beschriebene Vorhaben später noch im Rahmen des B-Plans verändert werden.

Schließlich enthält der Durchführungsvertrag die üblichen Kostentragungsregelungen betreffend aller mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Planungs- und Beratungsleistungen.

4 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

4.1 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 durch neue oder andere Nutzungen, die nicht bereits zulässig sind.

4.2 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 6. Änderung unverändert fort. Entsprechend erfolgt die Festsetzung des Lärmpegelbereiches II gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zum Schutz vor den Immissionen, die von der K 46 abgehen. Dass diese Vorgabe nach wie vor der Realität entspricht, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86.1 festgestellt, in dessen Rahmen ein Lärmgutachten erstellt worden ist (vgl. „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 86.1 der Gemeinde Grömitz – Verkehrsgeräuschimmission durch planinduzierten Mehrverkehr“, Bericht Nr.: ALK 1906.23712023 V, erstellt durch ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 07.03.2023).

5 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.

6 HINWEISE

6.1 Bodenschutz

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

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 4 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder

wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlichen Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

6.2 Altlasten

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

Im Bereich sind keine Altlastfälle bekannt.

6.3 Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6.4 Grundwasserschutz

Erdaufschlüsse (z.B. für Pfahlgründungen oder Baugrunderkundungen) sind gem. § 49 WHG ab einer Tiefe von 10 m (§ 40 Landeswassergesetz) oder bei Erschließung von Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Die beim Bau eventuell notwendigen Grundwasserabsenkungen sind nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Entsprechende Anträge sind spätestens einen Monat vor geplantem Beginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu stellen.

Das Grundstück liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet mit weniger als 1.000 m Abstand zu Brunnen des Wasserwerkes Karkbrook. Sollte Wärmegewinnung mittels Erdwärmesonden geplant sein, ist dies nur unter besonderen Bedingungen möglich und muss vorab mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein besprochen werden.

7 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.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
WA-Gebiet	780 m ²
Verkehrsfläche	230 m ²
Gesamt	1.010 m² (1,0 ha)

8.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet wird durch die Planung der Bau von ca. 6 bis 8 zusätzlichen Wohnungen vorbereitet.

9 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde keine Planungskosten.

10 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 7. Änderung als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08.08.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 15.10.2024

(gez. Sebastian Rieke)
Bürgermeister

Die 7. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 der Innenentwicklung ist am 18.10.2024 in Kraft getreten.

