



Stand: 26. August 2010

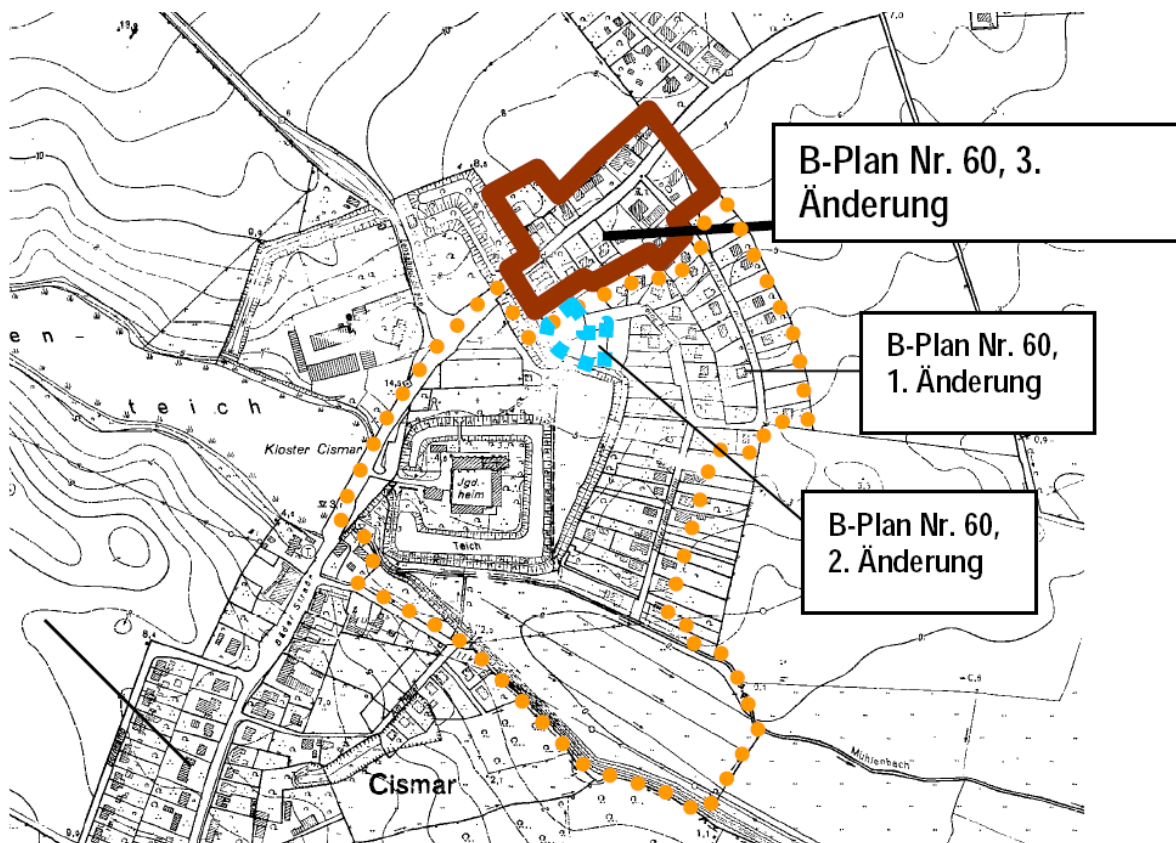
Diese Begründung entspricht der in Kraft gesetzten Fassung

3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 60 der Gemeinde Grömitz

für ein Gebiet in Cismar an der Bäderstraße mit einer südwestlichen Begrenzung in Höhe der Klosterwallanlage und einer südöstlichen Begrenzung in Höhe der Bebauung Langenkamp

Begründung

Übersichtsplan



Verfahrensstand (Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006)

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
- frühzeitige Beteiligung der Töb's und Behörden (§ 4 (1) BauGB)
- Beteiligung Töb's, Behörden und Gemeinden (§§ 4 (2) und 2 (2) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
- Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a (2) BauGB)
- Eingeschränkte Beteiligung (§ 4a (3) BauGB letzter Satz)
- Beschluss der Gemeindevertretung (§ 10 (3) BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	5
2.	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	6
2.1	Regionale Planungen	6
2.2	Kommunale Planungen	7
2.3	Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen	7
3.	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.1	Abgrenzung	7
3.2	Bestandsaufnahme	7
3.3	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	7
3.4	Flächenbilanz	8
4.	Begründung	8
4.1	Entwurfsbegründung	8
4.2	Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur	8
4.3	Erschließung	11
4.4	Grünplanung	12
4.5	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	15
5.	Immissionen und Emissionen	15
5.1	Emissionen	15
5.2	Immissionen	15
6.	Ver- und Entsorgung	17
6.1	Stromversorgung	17
6.2	Wasserver- und -entsorgung	17
6.3	Löschwasserversorgung	18
6.4	Müllentsorgung	18
6.5	Gasversorgung	18
7.	Hinweise zum Bodenschutz	18
8.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	19
9.	Kosten	19
10.	Verfahrensvermerk	19

1. Planungserfordernis

Für die Ortslage Cismar gelten diverse Satzungen und Bebauungspläne (siehe Bild 1, Anlage).

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass diese recht intensiven Reglementierungen nicht immer den heutigen Bedürfnissen der Bürger vor Ort entsprechen. Daher wurden bereits sehr viele Dispense erteilt. Auf Grund der Vielzahl der Dispense, ist die Anwendbarkeit einiger Satzungen und Pläne bereits fraglich. Aus diesem Grunde beschloss die Gemeindevertretung bereits vor mehreren Jahren, dass die Gestaltungssatzung nicht mehr anzuwenden ist.

Um zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Ortslage zu sichern, haben sich der Ortsbeirat Cismar am 15.09.2009 und der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt am 17.09.2009 auf ein Neuordnungskonzept wie folgt festgelegt:

- ↪ Aufhebung der Gestaltungssatzung,
- ↪ Verkleinerung der Erhaltungssatzung auf den Bereich, für die ein städtebauliches Erfordernis besteht,
- ↪ Anpassung der Bebauungspläne 60, 61 und 62 auf die heute bestehenden Erfordernisse. Dabei sind die Gebiete aufzuheben, für die kein Regelungsbedarf mehr besteht bzw. die nicht mehr einer Neubebauung zukommen sollen.

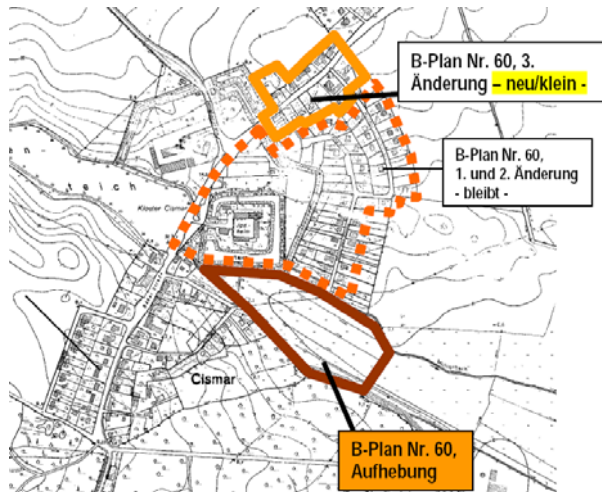
Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 60, 1. und 2. Änderung wird folgender Neuordnungsbedarf gesehen:

1. Die Grundstücke Hinter dem Kloster bzw. Feine Koppel sind fast alle bebaut. In den Gebieten dominiert eine eingeschossige Bebauung. Erfolgt hier eine Aufhebung des Bebauungsplanes, würde der Schutzzradius zum Klosterwall nicht mehr gesichert werden. Zudem sind einige Grundstücke in der Straße Hinter dem Kloster in zweiter Baureihe bebaut. Hier wäre eine kontrollierte bauliche Entwicklung dann nicht mehr möglich. Daher bleibt der Bebauungsplan in diesem Bereich bestehen.
2. Der Regelungsbedarf ist parallel der Bäderstraße zu sehen. Südlich der Kreuzung Bäderstraße/Hinter dem Kloster existiert ein Sanitärhandel mit ca. 42 Mitarbeitern. Er ist als nichtstörender Handwerksbetrieb zulässig, wenn er tatsächlich „leise (nach der DIN 18005 = 55 dB tags)“ arbeitet und der Versorgung des Gebietes dient. Der Betrieb arbeitet überregional. Daher ist das Unternehmen eher als sonstiger Gewerbebetrieb nach § 6 BauNVO (Mischgebiet) einzustufen. Zudem sind bereits im Text-Teil Ziffer 1.1 des Bebauungsplanes Nr. 60, 1. Änderung fast alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig gemacht worden, so dass sich die Frage stellt, ob hier nicht schon ein Mischgebietscharakter abgesichert wurde.
3. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bebauung bestehen ähnliche Mischstrukturen, wie im Bereich Kreuzung Bäderstraße/Hinter dem Kloster. Bauliche Erweiterungen und Umnutzungen sind zurzeit nicht möglich. Daher empfiehlt sich auch diese Fläche in einen Bebauungsplan einzubeziehen.
4. Südöstlich des Klosters liegt eine Ackerfläche, die Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 ist. Ein Erfordernis für die Beibehaltung dieser Fläche im Bebauungsplan ist nicht erkennbar. Daher soll dieser Bereich aufgehoben werden.
5. Die Gestaltungssatzung beinhaltet Festsetzungen, die sich in Gewerbebauten kaum umsetzen lassen. So regelt z. B. der § 2 (2) – Baukörper – Traufhöhe, dass eingeschossige Gebäude auf 3 m über Bezugspunkt bzw. zweigeschossige Gebäude auf 5,5 m über Bezugspunkt in der Höhe begrenzt sind. Weiterhin fehlt die eindeutige Definition des Bezugspunktes bei bewegtem Gelände. Der § 3 (2) fordert bei eingeschossigen Gebäuden eine Dachneigung von 45-55 Grad. Weiter regelt § 6 (3), dass die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Bauflucht nicht als Lagerfläche genutzt werden dürfen. Sie sind gärtnerisch zu gestalten. Diese Festsetzung ist im Bereich

des Sanitärbetriebes an der Kreuzung Bäderstraße/Hinter dem Kloster nicht vorhanden und betriebstechnisch auch nicht umsetzbar. Insgesamt ist hier eine Anpassung der Satzung an die aktuellen städtebaulichen Bedürfnisse erforderlich.

Bild 2: langfristig geplantes Änderungskonzept Bebauungsplan Nr. 60

B-Plan Nr. 60:



Änderung der Erhaltungssatzung:



Im Bereich südlich der Kreuzung Bäderstraße/Hinter dem Kloster möchte sich der ansässige Sanitärbetrieb kurzfristig erweitern. Er gehört zu einem der größeren Arbeitgeber in der Region. Daher besteht das Interesse der Gemeinde darin, diesen Standort zu sichern.

Auf der gegenüberliegenden Seite stehen etliche Gebäude leer, die bisher als Gewerbebetrieb bzw. als Gaststätte dienten. Da aufgrund der bestehenden Satzungen wenig Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, fehlt es an Interessenten. Gerade im Ortseingangsbereich wirken diese Leerstände sehr negativ. Auch hier besteht ein städtebaulicher Neuordnungsbedarf.

Insgesamt ist so Ziel der Planung, die vorhandene Ortsstruktur im nordöstlichen Eingangsbereich von Cismar abzusichern und gleichzeitig deren Entwicklungsmöglichkeit städtebaulich neu zu ordnen. Daher sollen die Voraussetzungen für die genannten Ziffern 2, 3 und 5 umgehend planungsrechtlich geschaffen werden.

2. Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

2.1 Regionale Planungen

Der bereits seit 2007 planungsrelevante Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 (LEP) ordnet Cismar dem ländlichen Raum zu. Nach dem Grundsatz des Planes sind diese als Lebens-, Wirtschafts-, Natur- und Erholungsräume zu erhalten und weiterzuentwickeln werden. Bei der Planung geht es nur um eine Bestandserhaltung und deren Weiterentwicklung. Die Entwicklung eines neuen Wirtschaftsschwerpunktes mit überörtlicher Bedeutung ist nicht Ziel der Planung. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II hat dasselbe Ziel.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und die kreisfreie Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 2, kennzeichnet die Umgebung als „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“.

2.2 Kommunale Planungen

Der verbindliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 60, 1. und 2. Änderung, die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (siehe Bild 1).

Der Landschaftsplan steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Für Cismar gilt eine Erhaltungssatzung.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt beschloss am 17.09.2009 die Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 60.

2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Es greifen keine anderen gesetzlichen Vorschriften in das Plangebiet ein.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich von Cismar, bzw. vom Kloster Cismar. Es ist über die Bäderstraße bzw. Bundesstraße 501 erschlossen. Von dieser Hauptverbindung gehen der Werner-Boeck-Stieg und die Straße Hinter dem Kloster ab, über die jeweils die rückwärtig gelegenen Grundstücke erschlossen werden.

3.2 Bestandsaufnahme

Die Nutzung und Gestaltung des Plangebietes südlich der Bäderstraße erfolgt bisher gemäß den geltenden Vorgaben des Ursprungsplanes und seiner 1. Änderung sowie der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung. Die straßenparallelen Grundstücke nördlich der Bäderstraße sind nach § 34 BauGB bebaubar und das rückwärtige Grundstück im Westen nach § 35 BauGB. Auch hier gelten die Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen.

3.3 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die geplante 3. Änderung entspricht nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Daher ist eine entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3.4 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Größe in m ²	Gesamtgröße
Mischgebiet 580 m ²	2.852 m ²	
Mischgebiet 0,4 (= 1.630 m ²)	4.075 m ²	
Mischgebiet 0,5 (= 580 m ²)	1.180 m ²	
Mischgebiet 0,3-II o (= 310 m ²)	1.046 m ²	
Mischgebiet 0,3-II a (= 1.100 m ²)	3.671 m ²	
Mischgebiet 1.400 m ²	2.143 m ²	
Mischgebiet 400 m ²	1.292 m ²	
Mischgebiet 800 m ²	1.629 m ²	
Mischgebiet 0,15 (= 650m ²)	4.313 m ²	
Mischgebiet 0,2 (= 380 m ²)	1.891 m ²	
Mischgebiet		24.092 m ²
Verkehrsfläche		3.558 m ²
Gesamt		27.650 m² (2,8 ha)

4. Begründung

4.1 Entwurfsbegründung

Die Gemeinde Grömitz beabsichtigt die Sicherung einer städtebaulich vertretbaren Neuordnung und Aufwertung des nordöstlich gelegenen Ortseingangsbereiches von Cismar. Hauptziel ist die Schaffung der baulichen Voraussetzung für die Sicherung einer ortstypischen Mischgebietsstruktur.

4.2 Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 60 mit seiner 1. Änderung werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

GELTUNGSBEREICH:

☞ Das Plangebiet wird nach Süden um die bereits bebauten Grundstücke erweitert. Hier wird der bauliche Bestand in seiner bestehenden Art und dem Maß der baulichen Nutzung – wie nachfolgend beschrieben - abgesichert.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

☞ Die Art der baulichen Nutzung wird dahingehend geändert, dass statt eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Norden bzw. der zulässigen Bauweisen im Sinne §§ 34 und 35 BauGB ganz klar ein durchgängiges Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt wird.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG:

☞ Die 1. Änderung mischt eine ein- bzw. zweigeschossige Bauweise. Ein Großteil der Gebäude im Plangebiet ist bereits Zweigeschossig. Da es sich hier um einen zentralen Ortseingangsbereich handelt, in dem sich bereits gewerbliche Nutzung konkretisiert hat, bietet sich hier eine einheitliche Zweigeschossigkeit an.

- ↪ Die Grundflächenzahlen für den südwestlichen Bereich (MI- 0,2 und -0,15-Gebiete) werden aus dem Ursprungsplan übernommen.
- ↪ Die im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB liegende Bebauung bleibt in ihrem Bestand mit 580 m² gesichert.
- ↪ Die verbleibenden Bauflächen werden mit Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen versehen, die den Bestand sichern und gleichzeitig eine standortgerechte, mischgebietstypische Entwicklung zulassen.
- ↪ Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird zukünftig verzichtet, da die mögliche Baufläche ausreichend über die Geschossigkeit geregelt werden kann. Hier ist einer maximalen Ausnutzung der bebauten Fläche der Vorrang zu geben, mit dem Ziel sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

BAUWEISE:

- ↪ Im südwestlichen, im mittleren südlichen und im nordöstlichen Bereich dominieren kleinteilige Gebäudestrukturen. Dieser Charakter bleibt durch die Sicherung einer offenen Bauweise bzw. durch eine eng gesetzte überbaubare Grundstücksfläche so wie im Ursprungsplan gesichert. Ausgenommen ist eine Baufläche auf dem Flurstück 30/44, da hier mittelfristig eine Einbindung in die östlich angrenzende Gewerbestruktur erfolgen soll. Aus diesem Grunde werden auch die im Ursprungsplan festgesetzten Baulinien für die villenartigen Strukturen im Süden des Plangebietes nur noch für drei Bauflächen übernommen.
- ↪ Im nordwestlichen Bereich entstand ursprünglich ein Motel innerhalb des Außenbereiches nach § 35 BauGB. Ausschließlich dieser Bestand wird über die Baugrenzen und die offene Bauweise gesichert.
- ↪ In den verbleibenden Gebieten sollen sich Wohnen und Gewerbe gleichermaßen entwickeln. Daher sind die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend großzügig festgesetzt. Auch ermöglichen die getroffenen offenen bzw. abweichenden Bauweisen entsprechende großzügige Bebauungsmöglichkeiten.

Text:

MISCHGEBIETE (MI):

- ↪ Die 1. Änderung lässt nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung und Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zu. Durch die Festsetzungen eines Mischgebietes werden diese Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig und müssen daher nicht zusätzlich geregelt werden.
- ↪ Der Ursprungsplan schließt Tankstellen und Gartenbaubetriebe aus. Gartenbaubetriebe werden in dieser Lage kaum entstehen können. Daher kann von einer Ausschlussregelung abgesehen werden. Für Tankstellen ist diese Lage hingegen interessant. Daher erfolgt auch zukünftig ein entsprechender Ausschluss.
- ↪ Neu wird die Festsetzung aufgenommen, dass „Einzelhandelsbetriebe“ nur ausnahmsweise zulässig sind. Dadurch behält sich die Gemeinde ein Zustimmungsrecht vor. Ziel der Festsetzung ist es, dass sich so die Gemeinde – bereits auf Ebene der Bauleitplanung - sichert, dass nur Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, wenn dadurch alteingesessene Geschäfte in der Nachbarschaft nicht geschädigt werden könnten. Dadurch soll die deutliche Schwächung des Marktes sowie eine Überversorgung der Region unterbunden werden (siehe dazu Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, Az.: BVerwG 4 C 1.08 und 4 C 2.08 vom 17.12.2009). Gleichzeitig wird so auch ein Leerstand von alten Geschäftsgebäuden, und somit die Förderung von weiteren städtebaulichen Missständen, parallel der Bäderstraße verhindert.

- ☞ Zusätzlich erfolgt ebenfalls ein Ausschluss von Vergnügungsstätten, da sie nicht gebietstypisch sind.

NEBENANLAGEN

- ☞ Damit die straßenparallele Bauflucht im Bereich der villenartigen Gebäude im MI-0,15-Gebiet nicht mit hochbaulichen Nebenanlagen eingeengt wird, erfolgt die Festsetzung, dass Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen zwischen den Straßenverkehrsflächen „Bäderstraße“ und der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite nicht zulässig sind. Terrassen und Werbeanlagen sind von dieser Einengung ausgeschlossen, um die bisherige Nutzung zu wahren.
- ☞ Cismar ist ein altes Klosterdorf. Das Kloster ist der zentrale Punkt des Ortes. Daher ist eine überdimensionale Werbung für gewerbliche Nutzungen im Ort nicht gewünscht. Entsprechend erfolgen die Einschränkungen der Werbeanlagen.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- ☞ Der Versiegelungsgrad nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist ebenfalls Bestandteil dieser Änderung und wird nur den neuen Gegebenheiten angepasst.
- ☞ Bisher regelt sich die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein. Somit sind Höhenunterschiede bis 1,50 m möglich. Da im Eingangsbereich des Ortes Gebäude mit dieser Fußbodenhöhe nicht vorhanden sind und auch zukünftig keine gestelzt wirkenden Gebäude gewünscht sind, erfolgt die Festsetzung einer reduzierten Erdgeschossfußbodenhöhe und die Definition eines Bezugspunktes.
- ☞ Die Geschossfläche regelt sich zukünftig über die Geschossigkeit. Insgesamt ist eine effektive Nutzung jeder umbauten Fläche gewünscht, mit dem Ziel, sparsam mit Boden umzugehen. Daher wird auf eingrenzende Festsetzungen nach § 20 Abs. 3 BauNVO zukünftig verzichtet.
- ☞ Flächen von Balkonen, Loggien und Terrassen, die von den baulichen Anlagen der Hauptnutzung überdeckt werden, sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO in die Grundflächenzahl mit einzurechnen. Im MI-580-Gebiet soll jedoch nur der hochbauliche Bestand gesichert bleiben. Daher liegen hier die Baugrenzen eng am Gebäude. Damit Terrassen trotzdem zulässig bleiben, erfolgt die abweichende Festsetzung, dass die Baugrenze dafür um 12 m² je Wohnung überschritten werden darf, aber maximal bis zu einer Fläche bis zu 130 m².

BAUWEISE

- ☞ Die abweichende Bauweise (sprich: Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung der seitlichen Grenzschutzabstände) ist zukünftig dort zulässig, wo eine gewerbliche Nutzung vorhanden ist bzw. auch zukünftig sich ansiedeln sollte.

ANZAHL DER WOHNUNGEN

- ☞ Die 1. Änderung schränkt die Zahl von Wohnungen in eingeschossigen Gebäuden ein. Im Plangebiet dominiert zukünftig die zweigeschossige Bauweise. Nur im MI-580-Gebiet ist eine eingeschossigkeit zulässig. Dort befinden sich mehrere Wohnungen im Gemeinschaftseigentum. Die Beibehaltung dieser Festsetzung ist somit nicht mehr erforderlich.

GESTALTUNG

- ☞ Bisher regelt die Gestaltungssatzung sehr detailliert, wie alle Gebäude und Grundstücke zu gestalten sind. Nach Beschluss der Gemeinde wird diese zurzeit nicht angewandt und wird kurzfristig aufgehoben. Als Ersatz werden nur die gestalterischen Mindestanforderungen im Bebauungsplan festgesetzt. In den bisher gewerblich genutzten Bereichen ist keine klare Gestaltungslinie erkennbar. Daher wird hier auf die Aufnahme neuer Festsetzungen verzichtet.

- ↳ Der Ursprungsplan setzt südlich der Bäderstraße für die alten Villenbauten Baulinien fest. Zudem verweist er auf deren Erhaltenswürdigkeit gemäß der Erhaltungssatzung. Diese regelt allerdings deren Erhalt nur dahingehend, dessen bei Änderungen, Anbauten, Abriss etc. die Zustimmung der Gemeinde erforderlich ist. Die Gemeinde unterstützt die Verfestigung des Sanitärbetriebes an der Kreuzung Bäderstraße/Hinter dem Kloster. Dieser plant eine Erweiterung in Richtung Westen und Süden. Mit diesem Wissen wird der Schutzanspruch an den Bestand auf dem Flurstück 30/44 nicht vorrangig bewertet. Daher werden nur noch die westlich angrenzenden Villenbauten mit Baulinien umgrenzt. Zudem werden nur hier die Strukturen dahingehend geschützt, dass dafür die Festsetzung erfolgt, dass die Hauptbaukörper ausschließlich mit Walm- oder Krüppelwalmdächer bzw. mit einer Dachneigungen zwischen 35° bis 55° zu versehen sind.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60 sowie deren 1. Änderung treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

4.3 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 60 mit seiner 1. Änderung werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- ↳ Die gesamte Bäderstraße – statt der bisherigen Hälfte – wird im Bebauungsplan festgesetzt.
- ↳ Nördlich der Bäderstraße befindet sich eine Bushaltestelle. Diese wird in ihrem Bestand gesichert.
- ↳ Die Erschließung des in der zweiten Baureihe gelegenen und bebauten Flurstückes 8/2 (Bäderstraße 35) wird zukünftig über ein Geh- und Fahrrecht gesichert. Zusätzlich ist die Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis des Kreises erforderlich und die Eintragung der Baulast ins Grundbuch des Flurstückes 53/9. Nur so kann eine Erschließung auf rechtlicher Ebene gesichert werden.

Alle weiteren Festsetzungen der Planzeichnung und der Text-Teile zum Bebauungsplan Nr. 60 sowie deren 1. Änderung treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

4.3.1 Stellplätze

Erfahrungsgemäß beträgt die Geschossfläche für Wohnungen 110 m² und für gewerblich genutzte Einrichtungen 74 m². Daher wird für die Stellplatzberechnung der Durchschnittswert von 90 m² je Wohnung/Büro angenommen. Somit ist von folgendem Stellplatzbedarf auszugehen:

Gebiet	mögliche Geschoßfläche (m ²)	Mindestanzahl Stellplätze auf dem Baugrund
Mischgebiet 580 m ²	580 m ²	7
Mischgebiet 0,4	3.150 m ²	35
Mischgebiet 0,5	1.150 m ²	13
Mischgebiet 0,3-II o	600 m ²	7
Mischgebiet 0,3-II a	2.200 m ²	25
Mischgebiet 1.400 m ²	2.800 m ²	31
Mischgebiet 400 m ²	800 m ²	9
Mischgebiet 800 m ²	1.600 m ²	18
Mischgebiet 0,15	1.290 m ²	14
Mischgebiet 0,2	760 m ²	9
Stellplatzbedarf insgesamt		168

Alle Baugebiete sind ausreichend bemessen, um die erforderlichen Stellplätze unterzubringen.

4.3.2 Parkplätze

Für 168 Stellplätze sind gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 28 bis (: 3 =) 56 Parkplätze nachzuweisen. Auf Grund der dörflichen Lage erscheinen 56 Parkplätze als angemessen.

Im Bereich des Klosters stehen ausreichend öffentliche Parkplätze zu Verfügung. Diese liegen im Umkreis von 300 m und sind somit für alle Besucher leicht erreichbar.

4.4 Grünplanung

4.4.1 Grünordnerische Festsetzungen

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 60 mit seiner 1. Änderung werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- ↪ Die im Ursprungsplan festgesetzten Bäume parallel der Bäderstraße sind nicht vorhanden. Statt dessen haben die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke ihre Vorgärten angemessen bepflanzt. Daher wird kein Erfordernis für die Aufnahme zusätzlicher Begrünungsmaßnahmen gesehen.
- ↪ Lediglich die Ulme am Werner-Boeck-Stieg und der Knick auf dem östlich gelegenen Flurstück 29/32 bleiben auch weiterhin gesichert.

Text:

- ↪ Der Bebauungsplan sichert nur noch einen vorhandenen Baum bzw. einen vorhandenen Knick. Die zusätzlichen Aufnahmen von Festsetzungen zur Bepflanzung bzw. zum Erhalt der Bepflanzungen sind daher nicht mehr erforderlich.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60 sowie deren 1. Änderung treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

4.4.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig.

Die Planung nimmt den Bereich nördlich der Bäderstraße mit auf. Hier ist bisher die Bebauung nach §§ 34 und 35 BauGB zulässig. In diesem Rahmen erfolgen auch die Festsetzungen. Neueingriffe erfolgen im Bereich der Erweiterung nicht. Die Änderung führt somit nur zu neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft im Bereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung wie folgt:

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 Planung ermöglicht die Verdichtung bestehender Bauflächen bzw. die Umwandlung von Wald- und Grünflächen in Bauflächen wie folgt (die Grundstücke, auf denen ausschließlich eine Bestandssicherung erfolgt, sind hier unberücksichtigt):

Nutzung	Gesamt		Zulässig		Neueingriff
Mischgebiet 0,3-II a	1.100 m ²	-	370 m ²	=	730 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	1.100 m ²	-	190 m ²	=	910 m ²
Mischgebiet 1.400 m ²	1.400 m ²	-	640 m ²	=	760 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	640 m ²	-	320 m ²	=	320 m ²
Mischgebiet 400 m ²	400 m ²	-	260 m ²	=	140 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	400 m ²	-	130 m ²	=	270 m ²
Mischgebiet 800 m ²	800 m ²	-	250 m ²	=	550 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	800 m ²	-	130 m ²	=	670 m ²
Gesamt:					4.350 m²

Die nun zulässige Grundfläche beträgt 7.830 m² (siehe Tabelle Punkt 3.4) und liegt damit unterhalb der Prüfgrenze für die Untersuchung der Umweltauswirkungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit Anlage 2 BauGB.

Die Planung erfolgt nur im baulichen Bestand. Hier sind nur Verdichtungen in bisherigen Gartenbereichen geplant. Daher kommt es nicht zum Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Boden: Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten, Stellplätze) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z. B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 4.350 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Da es sich jedoch um bebauten Gebiete handelt, können die vorhandenen Entwässerungssysteme erweitert und genutzt werden.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Gartenfläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies 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: Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Alle neuen Maßnahmen können maximal noch 2-geschossig werden. Ansonsten grenzt an das Gebiet nach Norden, Osten und Westen hoher Bewuchs. Dieser unterbindet bereits jetzt, dass das Landschaftsbild von diesem Gebiet wesentlich gestört wird. Somit führt die Planung zu keiner Verschlechterung der Situation.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung ist eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen im Bearbeitungsraum bestehen keine Möglichkeiten.

Im Änderungsbereich können ca. 2.180 m² erstmalig bebaut werden. Nach § 19 Abs. 4, Satz 2 BauGB ist in einigen Gebieten die Überschreitung der Grundflächenzahl von 50 % für Nebenanlagen (hier: Zufahrten, Stellplätze) zulässig.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m ²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m ²)
Mischgebiet 0,3-II a	730 m ²	0,5	365
Stellplatzflächen	910 m ²	0,5	455
Mischgebiet 1.400 m ²	760 m ²	0,5	380
Stellplatzflächen	320 m ²	0,5	160
Mischgebiet 400 m ²	140 m ²	0,5	70
Stellplatzflächen	270 m ²	0,5	135
Mischgebiet 800 m ²	550 m ²	0,5	275
Stellplatzflächen	670 m ²	0,5	335
Summen			2.175

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von mindestens 2.175 m² festgestellt.

Wasser: Das Regenwasser wird in das vorhandene Vorflutsystem in Cismar geleitet. Die Grundstücke verfügen über einen entsprechenden Anschluss.

Landschaftsbild/Ortsbild: Ausgleichspflichtige Eingriffe in das Landschaftsbild bestehen nicht.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die baurechtliche Zulassung von Stellplätzen und Zufahrten sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG dar.

Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar, zumal sie der Innenverdichtung einer bestehenden Bebauung dienen.

Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

4.5 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die getroffenen Festsetzungen sichern, dass in den MI-Gebieten keine zu kleinen Grundstücke möglich sind, die ein Spielen von Kleinkindern nicht ermöglichen.

Im Bereich des Klosters besteht zudem ein Spielplatz.

5. Immissionen und Emissionen

5.1 Emissionen

Im Folgenden wird dargestellt, ob aufgrund der Planung bzw. aus dem Plangebiet heraus Beeinträchtigungen in Form von beispielsweise Lärm, Stäuben oder Gerüchen entstehen oder bereits vorhanden sind.

Das Plangebiet wird zukünftig als Mischgebiet ausgewiesen. Damit steigen die zulässigen Orientierungswerte nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) um 5 dB (A).

Allerdings lässt der Ursprungsplan über die textlichen Regelungen bereits nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zu und hat somit bereits eine gewerbliche Entwicklung hier eingeleitet.

Baugebiete, die sich in ihren Orientierungswerten um nur 5 dB (A) unterscheiden, sind nebeneinander allgemein zulässig, ohne das Abstandsflächen oder aktive Schallschutzmaßnahmen allgemein

5.2 Immissionen

Im Folgenden wird untersucht, ob das Plangebiet Einwirkungen von z. B. Lärm, Stäuben oder Gerüchen ausgesetzt ist.

Laut Auskunft des Straßenbauamtes Lübeck wurden im Rahmen der Verkehrszählung 2005 an der B 501 ca. 2.598 Kfz/24h gezählt. Bis zum Jahre 2030 wird von einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens von 20% ausgegangen. Somit sind für zukünftige Prognose ca. 3.118 Kfz/24h anzunehmen.

Als Immissionsbezugspunkt für die Berechnung der Schallimmissionen im Plangebiet wird die am dichtesten an der B 501 gelegene Baugrenze gewählt, da dort vermutlich die größten Schallimmissionen zu erwarten sind.

Die Verkehrsmenge M beträgt:

tags	$3.118 \times 0,06 = 187 \text{ Kfz/h}$
nachts	$3.118 \times 0,011 = 34 \text{ Kfz/h}$

Beurteilungspegel

	tags	nachts
Verkehrsstärke	187 Kfz/h	34 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %	20 %
Mittlungspegel	64,23 dB	56,83 dB
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	0,00 dB	0,00 dB
Emissionspegel	60,32 dB	52,92 dB
Abstand	13 m	13 m
Höhe	0 m	0 m
Beurteilungspegel	64 dB	57 dB
Orientierungswert für Mischgebiete	> 60,00 dB	> 50,00 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für Mischgebiete betragen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags 60 dB und nachts 50 dB. Folglich werden die Orientierungswerte tags um 4 dB überschritten und nachts um 7 dB.

Auf Grund der vorhandenen, natürlich gewachsenen städtebaulichen Situation ist der Bau von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Ort nicht möglich.

Stattdessen erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die an den Wohn- und Arbeitsgebäuden bei Neu-, Um- und Ausbauten einzuhalten sind wie folgt:

Lärmpegelbereich III (60-65 dB tags) 13 m – 26 m*

Lärmpegelbereich IV (65–70 dB tags) 26 m – 65 m*

(*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

Alle vorhandenen und geplanten Gebäude liegen im geringen Maße im Lärmpegelbereich IV, aber weitgehend im Lärmpegelbereich III. Die somit zu verwendenden Baumaterialien nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen sicherstellen, dass das resultierende Schalldämm-Maß R'_{w} , res von 35 dB in den Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bäder, Hausarbeitsräumen) bei geschlossenen Fenstern oder bei Verwendung schallgedämpfter Lüftungssystemen eingehalten werden. Dies ist in der Projektplanung nachzuweisen. Somit sichern die Festsetzungen ein gesundes Wohnen und Arbeiten in den Räumen.

Bei Festsetzung eines passiven Schallschutzes bleibt somit der Schallschutz der Freiflächen in historisch gewachsenen Orten mit verstärkten Verkehrsaufkommen ein Defizit. Der überwiegenden Bereiche der Freiflächen liegen im Lärmpegelbereich IV bzw. III. Die Lärmüberschreitungen hier erfolgen allerdings nachts. Sie schränken somit deren Nutzung nicht überwiegend ein. Diese Immissionen sind nicht ungewöhnlich für innerörtliche Bereiche. Da sich die Anwohner nicht dauerhaft auf den Freiflächen aufhalten, bewirken diese Immissionen auch keine Gesundheitsschädigungen. Die vorhandenen Gebäude stehen auf Grundstücken, die noch Freiflächen auf der der Bäderstraße abgewandten Seite haben. Bei der von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf nach der DIN 4109 bei offener Bebauung eine Lärminderung von 5 dB angenommen werden. Somit verfügen alle Grundstücke über Freiflächenbereichen, auf denen am Tage Immissionen zwischen 55 bis 60 dB und weniger auftreten.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.ON Hanse vorgenommen.

6.2 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.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwassers wird in einem (in der B 501) vorhandenen Regenwasserkanal gesammelt und in ein Gewässer II. Ordnung eingeleitet. Er ist ausreichend dimensioniert, um weiteres Regenwasser aufnehmen zu können. Die Verfügbarkeit der erforderlichen Leitungen, die auf Privatgrundstücken liegen und von Dritten mitgenutzt werden müssen, werden entsprechend über Leitungsrechte gesichert.

In der Vergangenheit wurde deutlich, dass in der Gemeinde bei Starkregen und ungünstigen Wetterverhältnissen erhebliche Rückstauproblem auftreten, die z. T. zu Schädigungen innerhalb der Orte führen. Um dieses zukünftig zu unterbinden, einigten sich die Gemeinde, der Wasser- und Bodenverband Cismar, der Zweckverband Karkbrook und das Ing.-Büro Konrad und Schönfeld am 08.10.2007 auf die Umsetzung des folgenden Konzeptes:

- ↳ Es soll die Umsetzung eines Konzeptes nun begonnen werden, welches als Richtwert für ein Starkregenereignis nicht mehr 90 Liter (l), sondern bis zu 160 l annimmt. Dazu werden folgende Maßnahmen ergriffen:
 - ↳ Ziel der Gemeinde ist es, die Bereiche der Bachläufe Scheide-/Tiefenbach naturnah und bedarfsgerecht auszubauen und neue Retentionsflächen nicht nur in den Niederungsgebieten vorzuhalten. Geeignete Flächen wurden bereits erworben. Ein großräumiges Konzept als Zukunftsziel erfolgt in Abstimmung mit den Verbänden.
 - ↳ Durch zukünftig gezielte Überflutungen des Klostersees soll bei wiederholten Starkregenereignissen eine Entlastung geschaffen werden. Der Deichkrone des Ringkanals liegt noch unter NN, so dass von dort keine Gefahr für die Siedlungsgebiete über NN ausgeht.
 - ↳ An der Stelle, an der der Randgraben das Wasser in Richtung Ostsee führt, wird der Bau eines pumpengesteuerten Freiablaufes angeregt, um hier eine Einleitung trotz Ostseehochwassers sicherzustellen.
 - ↳ Das Plangebiet muss so konzipiert werden, dass hier eine ordnungsgemäße Regenentwässerung erfolgt und von ihm keine Gefährdung auf andere Gebiete ausgeht.

Dieses Konzept setzt die Gemeinde nun stetig um.

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.

6.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Grömitz" gewährleistet. Der Ort Cismar ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Karkbrook ausgestattet. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf im Mischgebieten – mit harter Bedachung und feuerhemmenden Umfassungswänden - von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Dazu sind mindestens harte Bedachungen und feuerhemmende Außenwände sind zu verwenden (z. B. Außenwände aus roten Verblendziegeln bzw. Putz, Dacheindeckung mit roten oder rotbraunen Dachziegeln). Ansonsten muss für Bauvorhaben, die diese Anforderungen nicht erfüllen, von der Gemeinde Löschwasser von 96 m³/h für 2 zur Verfügung gestellt werden.

Löschwasser kann laut dem Schreiben des Zweckverbandes Karkbrook vom 09.12.2009 von mehr als die 48 m³/h aus dem Trinkwasserrohrnetz gesichert werden. 96 m³/h können jedoch nicht überschritten werden. Stellt sich im Rahmen der Projektplanung heraus, dass trotzdem Löschwasser fehlt, kann dieser fehlende Bedarf über das vorhandene Tanklöschfahrzeug der Feuerwehr Cismar gedeckt werden.

6.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

7. Hinweise zum 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“.

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.

8. 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.

9. Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10. Verfahrensvermerk

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 60, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26. August 2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grömitz, 25.10.2010

(Scholz)
Bürgermeister

Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 60 ist am 29.10.2010 in Kraft getreten.

planung:blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810
email: eutin@planung-blanck.de

Eutin, 09.09.2010 (GT)

Bild 1: Auszug der Satzungen im Bereich des Plangebietes

