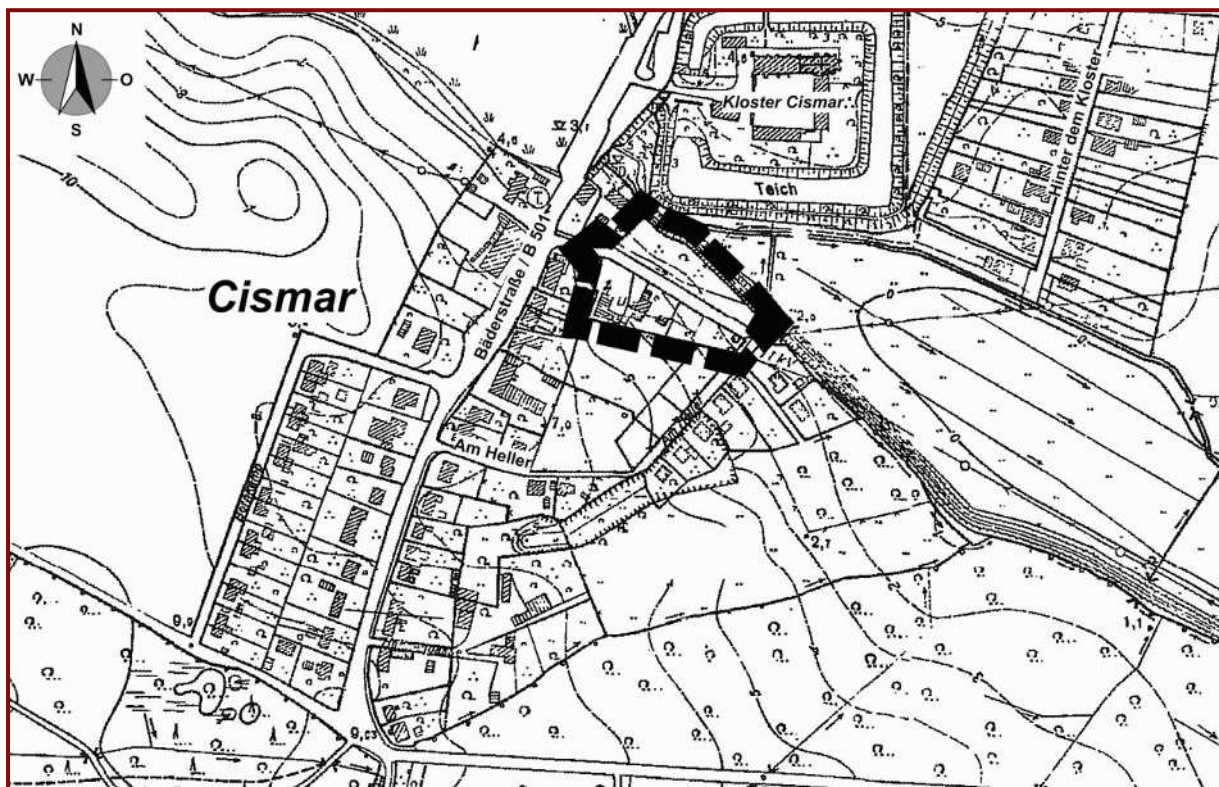




Stand: 30. März 2015

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUR 5. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER INNENENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 DER GEMEINDE GRÖMITZ

für den nördlichen beidseitigen Bereich der Straße Am Heller in der
Ortslage Cismar



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 • 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
info@stadtplanung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	7
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	8
2	Planbegründung	10
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	10
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	13
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	13
2.4	Erschließung	13
2.5	Grünplanung	14
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	17
3	Emissionen und Immissionen	17
3.1	Emissionen	17
3.2	Immissionen	18
4	Ver- und Entsorgung	19
4.1	Stromversorgung	19
4.2	Wasserver- und -entsorgung	19
4.3	Löschwasserversorgung	19
4.4	Müllentsorgung	20
4.5	Gasversorgung	20
5	Hinweise	20
5.1	Bodenschutz	20
5.2	Altlasten	21
5.3	Archäologie	22
5.4	Hochwasserschutz	22
5.5	Denkmalschutz	23
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	26
7	Städtebauliche Daten	26
7.1	Flächenbilanz	26
7.2	Bauliche Nutzung	26
8	Kosten für die Gemeinde	30
9	Verfahrensvermerk	30

Anlage: Übersicht der Nummerierungen des Bebauungsplanes Nr. 61 (Seite 31)

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die wohnbauliche Ergänzung der Bebauung beidseitig an der Straße „Am Heller“ in Cismar als Teilersatz für die durch die 3. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 61 aufgehobenen Bauflächen zwecks Bereitstellung von real verfügbarem Bauland in Cismar.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 61, 1. Änderung setzt für den südlichen Teil des Plangebietes eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Stromerzeugung“ fest (siehe Bild 1a). Zwischenzeitlich wird das Grundstück für Versorgungszwecke nicht mehr genutzt und auch nicht mehr benötigt. Ein Verkauf an Bauwillige ist nicht möglich, da die festgesetzte Zweckbestimmung einer Wohnnutzung widerspricht. Somit besteht die Gefahr, dass hier eine verwilderte Fläche mitten im Ort entsteht. Diese Situation widerspricht dem Ziel der Gemeinde, in allen Ortslagen eine städtebaulich sinnvolle Bebauung zuzulassen. Daher soll eine Überplanung der Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Lückenschließung in dem Bereich schaffen.

Bild 1: Auszug aus den Bebauungsplänen Nr. 60, 1. Änderung und Nr. 61, 1. Änderung

a) Bebauungsplan Nr. 61, 1. Änderung



b) Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung



Ein schmaler Streifen im nördlichen Teil des Plangebietes war bis zum 09.10.2012 durch den Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung überplant (siehe Bild 1b). Dieser beinhaltete die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, die von einem Grabensystem gerahmt war. Der Bebauungsplan ist durch die

4. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 60 aufgehoben worden. Der Flächennutzungsplan stellt die übrige Fläche als Grünfläche dar.

Da die Fläche als Obstgarten intensiv genutzt wird und von drei Seiten von Bebauung umgeben ist sowie von einer Seite von einem Verbandsgewässer, das als bauliche Entwicklungsgrenze zu sehen ist, soll auch hier eine gebietsverträgliche Verdichtung der nördlichen Baulücke erfolgen.

Somit werden sechs neue Bauflächen als Teilersatz für die neun Bauflächen geschaffen, die durch die 3. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 61 aufgehoben worden sind, weil deren langfristige Umsetzung nicht in Aussicht stand.

Insgesamt wird ein städtebauliches Erfordernis für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 61 gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet ist im Osten, Süden und Westen direkt von Wohnbebauung eingegrenzt. Im Nordwesten schließt sich ein weiteres Baugebiet an, während im Norden das Kloster Cismar liegt, welches Bestandteil der Ortslage Cismar ist. Der südliche Teil der Fläche war eine Versorgungsfläche und wurde als diese baulich genutzt. Die nördliche Fläche ist eine Gartenfläche. Somit handelt es sich hier um Flächen, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur sind und als diese baulich umgenutzt bzw. verdichtet werden soll.

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 Betracht ziehen lässt. Das Plangebiet:

- wird baulich genutzt,
- ist direkt erschlossen und
- liegt in einem Ort.

Auf Grund dieser Situation in der Lage ist offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für Wohnnutzungen ist. Genau diese Nutzung lässt die Planung zukünftig zu. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebauliche nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Betracht.

1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Durch die Planung sind zusätzliche Wohnungen möglich. Somit können Immissionen von der Straße „Am Heller“ auf die angrenzende Bebauung wirken. Wie dem Punkt 3.2 zu entnehmen ist, führen diese jedoch zu keinen wesentlichen Auswirkungen.

Die bisher unbebauten Flächen dienen als bewirtschaftete Obstgärten der angrenzenden Wohngrundstücke. Daher hat sich hier keine geschützte Fauna und Flora entwickeln können.

Zudem dient die nördliche Gebietsgrenze als Bewirtschaftungsstreifen zum angrenzenden Verbandsgewässer.

Durch die Bebauung der Fläche nördlich der Straße „Am Heller“ könnte sich der Ortsrand verändern. Dieser ist jedoch von der freien Landschaft aus nicht einseh-

bar. Daher hat deren Bebauung keinen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild.

Stattdessen ändert sich die Sichtachse zum nordöstlich gelegenen Baugebiet „Hinter dem Kloster“. Auch ändert sich der Umgebungsbereich zum nördlich angrenzenden Kloster. Allerdings ist das Kloster durch einen Wall zu den angrenzenden Baugebieten abgeschirmt, dessen eingeschossige Baukörper keine Auswirkung auf die Blickachsen des Klosters haben.

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

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	17.03.2011
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	25.07.2011 - 12.08.2011
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	06.07.2011 - 12.08.2011
x	Auslegungsbeschluss		10.12.2013
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	17.03.2014 - 28.04.2014
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	24.03.2014 - 28.04.2014
	Erneuter Auslegungsbeschluss		---
	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	---
	Erneute öffentliche Beteiligung	§ 4a (3) BauGB	---
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	30.03.2015

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Die unbebaute Fläche des Plangebietes umgibt von drei Seiten Bebauung. Ein nördlich angrenzendes Fließgewässer stellt daher den Ortsrand dar. Eine freie Entwicklung in die unbebaute Landschaft erfolgt somit nicht. Somit fügt sich die neu zu bebauende Fläche in die vorhandene Baustruktur ein. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „Nachverdichtung der Innenentwicklung“ i. S. § 13 BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundflächen überplant wird oder

3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die 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, ist die unbebaute Fläche des Plangebietes von drei Seiten von Bebauung umgeben. Zur vierten Seite hin grenzt ein Fließgewässer. Eine freie Entwicklung in die unbebaute Landschaft erfolgt nicht. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Durch die Planung kann eine Grundfläche von ca. 1.080 m² mit Gebäudeteilen nach § 19 Abs. 2 BauNVO bebaut werden. Mit dieser Erweiterung ist der Bebauungsplan Nr. 61 mit seiner 1. Änderung kumulierend zu betrachten. In dessen Geltungsbereich stehen Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 6.700 m². Die Bauleitpläne lassen wesentliche Erweiterungen in den Bereichen zu. Somit ist von einer möglichen Gesamtgrundfläche in den zu betrachtenden Bereichen von maximal 8.000 m² auszugehen. 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.

Im Vorwege ist geprüft worden, ob gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen vorhanden sein könnten. Durch die intensive Gartennutzung sind keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Fauna und Flora ersichtlich. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan im Norden als „Grünfläche“ und im Süden als „Versorgungsfläche“ dargestellt. Der geplante Bebauungsplan entspricht somit nicht seinen Vorgaben. Eine 28. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

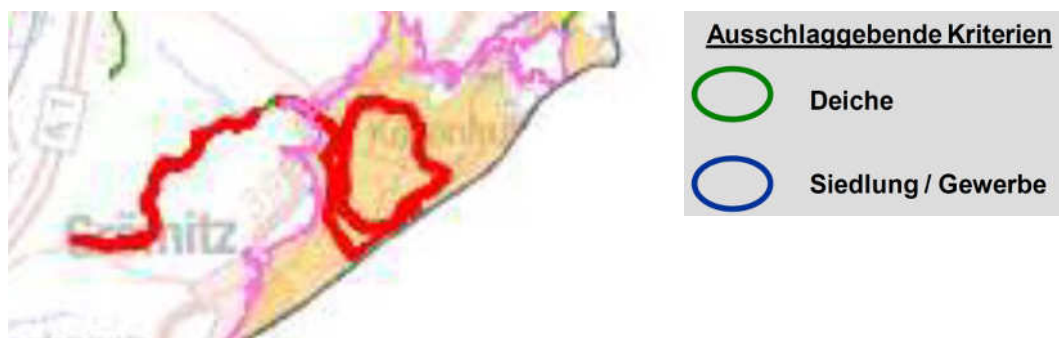
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im Norden als „Grünfläche“ und im Süden als „Versorgungsfläche“ dar. Der Landschaftsplan folgt dieser Darstellung.

Für den südlichen Teil des Plangebietes gilt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 (siehe Bild 1a).

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan Nr. 61 stellen das Plangebiet als ein „Überschwemmungsgebiet“ dar, obwohl es bisher noch nicht festgestellt worden ist und somit die Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB rechtlich nicht korrekt ist. Zurzeit läuft die Ermittlung, Bewertung und Meldung der signifikanten Hochwasserrisikogebiete auf Grundlage der Richtlinie 2007/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2007. Das Ergebnis des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (MLUR) zeigte am 27.10.2011 in Plön folgende Karte:

Bild 2: Auszug Präsentation MLUR vom 27.10.2011, Eckhard Kuberski, Folie 26



Gekennzeichnet sind damit alle Flächen, die tiefer als 3 m über Normalnull (NN) liegen. Welche rechtlichen Folgen für den gesamten Bereich aus diesem Ergebnis entstehen, kann im Einzelnen hieraus nicht abgelesen werden. Daher wird das Überschwemmungsgebiet nach § 9 Abs. 6a BauGB als „noch nicht festgesetztes Überschwemmungsgebiet (§ 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))“ vermerkt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche bei Binnenhochwasser einen hohen Grundwasserstand hat. Um dem entgegen zu wirken, sind technische Baumaßnahmen durchzuführen. In der Vergangenheit entstand durch Binnen- oder Ostseehochwasser jedoch keine Überflutung der Fläche. Eine Gefährdung der Fläche besteht aus heutiger Sicht nicht.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Kloster Cismar, welches unter Denkmalschutz steht (siehe Punkt 5.5.). Sowohl die Gebäude des Klosters Cismar als auch die heute noch vorhandenen Wall- und Grabenanlagen sind als Kulturdenkmale in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen (§ 5 DSchG). Bei Planungen sind daher die Belange des Umgebungsschutzes zu wahren. Dem Erfordernis wird dahingehend gefolgt, dass die im Bebauungsplan Nr. 61 begonnene Baustruktur (eingeschossige bzw. offene Bauweise) fortgesetzt wird. Im Gegensatz zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 60 ist im geltenden Bebauungsplan Nr. 61 sowie seiner 1. Änderung kein Umgebungsschutzbereich festgesetzt.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im mittleren Bereich von Cismar, beidseitig der Straße Am Heller.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Im Westen grenzt eine zweigeschossige, massive Bebauung an das Plangebiet. Diese liegt in einem Mischgebiet (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Plangebiet grenzt zudem im Osten und Südosten an eingeschossige Gebäude, die in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO liegen. Im Süden befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nach der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 61 kann dort ebenfalls ein Wohngebiet entstehen. Dazu fehlt jedoch die erforderliche Erschließung. Nördlich des Plangebietes liegt das Kloster Cismar und im Nordosten schließen sich ein Fließgewässer mit Verbandsfunktion sowie Ackerflächen an. Im südwestlichen und im nordöstlichen Teil des Plangebietes steht jeweils ein markanter Baum. Ansonsten prägen Obstbäume und grundstückseingrünende Gehölze das Gebiet.

Bild 3: Eigene Fotos vom 31.10.2013

südwestlicher Teil des Plangebietes



südöstlicher Teil des Plangebietes



Nordöstlicher Teil des Plangebietes



Graben an nördlichen Gebietsgrenze



Im Plangebiet selbst befinden sich im Südwesten die eingeschossigen Gebäude des ehemaligen Versorgungsträgers. Sie sind zwischenzeitlich für Wohnzwecke umgenutzt worden. Dabei erfolgten Grundstücksteilungen, die zum Teil willkürlich erfolgten.

Die unbebauten Flächen selbst dienen als Gartenflächen, die von einigen Obstbäumen geprägt sind. Diese sind eingezäunt und werden intensiv genutzt.

Das Gelände fällt von Südwest in Richtung Norden und Osten.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

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

2 PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 61 und seine 1. Änderung regeln für diesen Bereich des Plangebietes nicht die Art und Weise der Bebauung für ein Wohn- oder Mischgebiet. Zudem soll die dort begonnene enge Regelungsform nicht im rückwärtigen Bereich der Bundesstraße B 501 fortgeführt werden. Mit dem Ziel der Entreglementierung des Planungsrechts in Cismar wurde durch die „1. Änderung und Teilaufhebung der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen der Gemeinde Grömitz im Ortsteil Cismar“ der Geltungsbereich der Satzung auf den Bereich parallel der B 501 reduziert (gilt seit dem 10.10.2012) sowie „die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen des Ortes Cismar – Gestaltungssatzung“ aufgehoben (siehe Anlage).

Somit wird mit der 5. Änderung eine neue, offene Planungsform im rückwärtigen Bereich der B 501 begonnen und daher wie folgt eigenständig - und ohne Bezug auf die Abweichungen vom Ursprungsplan - erläutert:

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Parallel der B 501 dominieren größere und zum Teil villenartige Gebäude mit einer Mischnutzung und im rückwärtigen Bereich kleinteilige, eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit einer typischen Wohngebietsnutzung i. S. § 4a BauNVO. Diese Wohngebietsstruktur soll im rückwärtigen Bereich fortgesetzt werden. Daher wird das Plangebiet ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

In Cismar ist der Fremdenverkehr ein wesentlicher Wirtschaftszweig. Besondere Bedeutung hat hier die Zielgruppe, die die ruhigen Bereiche abseits der Ostsee sucht. Mit diesem Hintergrund sind Beherbergungsbetriebe in dem Bebauungsplan Nr. 61 und seiner 1. Änderung allgemein zugelassen worden. Diese vorhandene Struktur soll im Plangebiet fortgeführt werden. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig sind, wenn diese der Eigenart des Baugebiets (vgl. § 15 BauNVO) nicht widersprechen.

Der Bau von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen und 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 zwischen der Planstraße und der parallel laufenden 4 m Grenze in Richtung Plangebiet unzulässig. Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

Die Zulässigkeit der Nutzungen regelt § 4 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die südlich und östlich angrenzenden WA-Flächen sind eingeschossige Gebäude und keine Bauhöhen festgesetzt. Diese Struktur wird im Plangebiet fortgeführt. Zudem sind in den angrenzenden WA-Gebieten Grundflächenzahlen zwischen 0,20

und 0,25 sowie Geschossflächenzahlen von 0,3 typisch. Diese offene Struktur wird im Plangebiet fortgesetzt. Allerdings erfolgt dabei die Anpassung an die BauNVO 1990 wie folgt:

- Die Grundflächenzahlen werden so erhöht, dass diese den Bedarf an baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO abdecken = bauliche Anlagen, bestehend aus Gebäude einschließlich Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können (vgl. § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO).
- Die Geschossflächenzahlen werden so reduziert, dass diese die Gebäude in allen Vollgeschossen (hier ein Vollgeschoss) abdecken (vgl. § 20 Abs. 3 BauNVO).

Somit sind nach der aktuellen BauNVO die Geschossflächenzahlen geringer als die Grundflächenzahlen bei einer eingeschossigen Bauweise bei gleicher städtebaulicher Zielstellung, wie nach der BauNVO 1977, die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 anzuwenden ist.

Das Plangebiet liegt zum Teil unter 3,50 m über NN bzw. hinter dem Deich der Ostsee. Somit gilt dieser Bereich als hochwassergefährdeter Bereich durch Binnenhochwasser. Um hier eine Gefährdung von Personen von vornherein auszuschließen, erfolgen die Festsetzungen, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, nicht niedriger als 3,50 m über NN liegen darf. Dieses Ziel wird erreicht, in dem festgesetzt wird, dass der Fußboden der Geschossebene (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 1,0 m über den festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) liegen darf. Bezugspunkt ist dabei:

- a. bei einer Geländeoberfläche, welche tiefer als 3,00 m über NN liegt, die Höhe von 3,00 m über NN,
- b. bei einer Geländeoberfläche, welche höher als 3,00 m über NN liegt, die Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

Durch die Festlegung einer neuen Geländeoberfläche wird § 2 Abs. 6 Landesbauordnung (LBO) entsprochen, in der es heißt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. (...)“.

Mit dieser Festsetzung wird erzielt, dass der Bezugspunkt für den Fußboden der Geschossebene (Oberkante Fertigfußboden) sichert, dass dieser für die Höhe des Erdgeschosses gilt.

Die zusätzliche Festsetzung einer „*Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen*“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB kann hier nicht angewendet werden, weil es sich bei der Festsetzung um eine „selbständige Festsetzung“ handelt, die nicht mit Baugebieten überlagert werden kann (vgl. Kohlhammer-Kommentar, BauGB, Brügelmann, § 9, Gierke, 57. Lfg., Februar 2005, Rd.-Nr. 319).

In § 63 (1) Nr. LBO heißt es, dass folgende Nutzungen verfahrensfrei sind:

„(8) selbständige Aufschüttungen oder Abgrabungen, die nicht größer als 1.000 m² sind und deren zu verbringende Menge nicht mehr als 30 m³ beträgt.“

Folglich sind im Plangebiet Aufschüttungen in den Bereichen erforderlich, die tiefer als 3,00 m über NN liegen. Diese sind im Rahmen der Projektplanung zu beantragen, wenn diese *„größer als 1.000 m² sind bzw. mehr als 30 m³ betragen“*, damit so eine neue Geländeoberfläche entsteht.

Regelungsmöglichkeiten zur Aufschüttungen sind somit planungsrechtlich nicht möglich, aber technisch erforderlich und auch zulässig.

Für gewerbliche Anlagen sind geringere Höhen vertretbar. Allerdings sind in der Projektplanung dann die technischen Maßnahmen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Schutz vor Hochwasserereignissen zwingend nachzuweisen und umzusetzen. Dazu gehört auch der Nachweis einer erosionsfesten Gründung der Gebäude zum Schutz vor Unterspülung.

Das WA-0,26-Gebiet diente ursprünglich als Versorgungsstandort. Da dort auch technischen Anlagen und Geräte untergebracht wurden, erfolgte dort der Bau eines Betriebshofes mit einer intensiveren Versiegelung. Dieser Bestand wird gesichert, indem eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,6 für die Bebauung und Versiegelung zugelassen wird.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet sind weitgehend Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig. Damit wird die in den angrenzenden WA-Gebieten vorhandene Baustruktur fortgesetzt.

Abweichend davon wird im WA-0,26-Gebiet eine offene Bauweise zugelassen, da die ehemaligen Gebäude des Versorgungsträgers die Umnutzung zu typischen Einzel- oder Doppelhäusern kaum zulassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass zur Planstraße ein Mindestabstand von 4 m gilt und ansonsten zu den geplanten Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von je 3 m. Diese Kleinteiligkeit unterbindet den Bau von – für diesen Bereich untypischen – bis zu 50 m langen Gebäuden.

Um jedoch eine gewisse Flexibilität bei der Grundstücksteilung zu belassen, dürfen die seitlichen Grundstücksgrenzen ausnahmsweise verschoben werden, wenn die städtebaulichen Ziele nicht berührt werden und die festgesetzten Mindestabstände gewahrt bleiben.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Terrassen 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 durch Terrassen bis maximal 4 m überschritten werden dürfen.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

In der Umgebung sind größere Baugrundstücke üblich. Diese Struktur soll in den Neubauflächen (WA-0,25, WA-0,25* und -0,30) fortgeführt werden. Daher erfolgt die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen und von Höchstmaßen für die Wohnbaugrundstücke bzw. die darauf möglichen Einzel- und auch Doppelhaushälften. Die gewählten Festsetzungen sichern, dass im Plangebiet max. sechs neue Häuser entstehen können. Berücksichtigt werden in den möglichen Grundstücksgrößen die unterschiedlichen Grundstückszuschnitte.

Im Bereich „Am Heller“ sind eher Wohngebäude mit max. zwei Wohnungen typisch. Diese Nutzungsstruktur soll hier fortgeführt werden. Daher erfolgt eine entsprechende Festsetzung ausschließlich für Wohngebäude.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Im Plangebiet sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher werden die gestalterischen Festsetzungen auf die wesentlichen gestalterischen Grundziele reduziert.

Dächer aus reflektierenden bzw. glänzenden Materialien können die Nachbarschaft durch ein Blenden beeinträchtigen. Auch verändern sie die Wahrnehmbarkeit des gesamten Straßenbildes. Dieses ist städtebaulich nicht gewollt. Daher werden diese Materialien ausgeschlossen. Abweichungen sind allerdings zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

Die Dachform wird auf Dächer mit einer Mindestneigung von 15 Grad eingeschränkt, da sie typisch für die kleinteiligen Wohngebiete in Cismar sind.

Garagen und Nebengebäude sollten sich in das Ortsbild einfügen. Daher sind die von den Verkehrsflächen sichtbaren Gebäudeseiten so zu gestalten, wie die Hauptbaukörper.

2.4 Erschließung

Durch Cismar verläuft die Bundesstraße B 501, die Neustadt i. H. mit Oldenburg i. H. verbindet bzw. über die Landesstraße L 58 nach Lensahn führt. In Lensahn stößt die L 58 auf die Autobahn A 1. Somit verfügt Cismar über kurze und sehr gut ausgebaute Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz. Per Bahn ist Cismar über Hamburg mit dem Zielbahnhof Lensahn erreichbar. Von dort kann der Busverkehr genutzt werden. Das Plangebiet selbst liegt in der Mitte von Cismar. Es ist über die Straße „Am Heller“ erschlossen, welche zwei Anbindungen an der B 501 hat.

Die Planung bereitet den Bau von max. 12 neuen Wohnungen vor. Folgender Quellverkehr ist somit pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

$$\begin{aligned}\text{MGS (Pkw/h)} &= 0,35 \times 12 \\ \text{MGS (Pkw/h)} &= \underline{\underline{4,2 \text{ Pkw/h}}}\end{aligned}$$

Diese 4,2 Pkw's mehr können sich über die Straße „Am Heller“ und ab der B 501 in zwei Richtungen verteilen. Alle Straßen und Kreuzungen sind so ausgebaut, dass sie den zusätzlich prognostizierten Zielverkehr aufnehmen können.

Die südwestlich gelegene Fläche wurde in der Vergangenheit so geteilt, dass nicht jedes Grundstück direkt an eine Verkehrsfläche erschlossen ist. Um die Erschließung aller Grundstücke zu sichern wird hier ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des betroffenen Flurstückes bzw. seiner Ver- und Entsorger festgesetzt.

Das an der nördlichen Gebietsgrenze verlaufende Gewässer dient als Verbandsge-
wässer mit der Bezeichnung „Randgraben Nr. 1“. Es ist gefährdet durch Binnen-
hochwasser. Daher ist ein 6 m breiter Streifen über ein Geh- und Fahrrecht für
Räum- und Sicherungsarbeiten frei zu halten.

2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Ver-
kehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.4.2 Parkplätze

Im WA-Gebiet können max. 12 Wohneinheiten entstehen. Für diese sind gemäß der
EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 2 bis (: 3 =) 4 Parkplätze nachzuweisen. Die
Straße „Am Heller“ ist so dimensioniert, dass hier Fahrzeuge parken können.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Plangebiet stehen zwei markante Bäume. Diese werden in ihrem Bestand gesi-
chert.

Bild 4: Eigene Fotos vom 31.10.2013

Baum auf Flurstück 57/11



Baum auf Flurstück 60/37



In Anlehnung an die vorhandene gewachsene Gebietsstruktur sind die Einfriedigungen aus Laubgehölzen herzustellen, auf deren Innenseite auch ein Zaun gesetzt werden darf, um eine geschlossene Einzäunung der Grundstücke zu erzielen. Zulässig sind auch bepflanzte Steinwälle oder ein Verzicht auf eine Einzäunung.

Da es sich bei der Planung um eine „bewusste“ Ergänzung und Nachverdichtung des Innenbereichs handelt, wird von der Aufnahme weiterer grünordnerischer Festsetzungen abgesehen.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung werden u. a. Neueingriffe vorbereitet, die nach § 34 BauGB so nicht zulässig sind. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

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

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

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m²) – Bestand (m²) =	Neueingriff (m²)
1.	WA-0,25		
	(= 3.080 m²)	Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO =	770
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO =	385
2.	WA-0,30		
	(= 1.020 m²)	Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO =	310
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO =	155
			Ca. 1.620

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

Das Plangebiet dient als Garten mit jungem Obstbaumbestand. Hier erfolgt eine intensive Bewirtschaftung und Nutzung. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt.

Bild 5: Eigene Fotos vom 31.10.2013

Nördlich der Straße „Am Heller“ am 31.10.2013 und südlich der Straße „Am Heller“ 31.10.2013



Zum jetzigen Zeitpunkt konnte nicht festgestellt werden, dass in jüngeren Bäumen geschützte Tierarten leben. Je nach Stammdurchmesser der vorhandenen Baumarten, dem Vorhandensein von Spalten, Nischen und Höhlen in den Stämmen, können artenschutzrechtliche Belange berührt sein, wenn die Bäume zukünftig beseitigt werden und als Lebensraum fortfallen. Im Rahmen der Projektplanung ist daher vor der Beseitigung der Bäume durch einen Fachmann zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange berührt werden. Im Bedarfsfall sind dann die erforderlichen Ersatzmaßnahmen zu erfüllen.

Boden: Infolge der Planung kann es auf 1.620 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherefunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 1.620 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als 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 liegt mitten im Ort. Durch seine Ausrichtung ist diese Fläche von der freien Landschaft kaum Seite einsehbar.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von Gartenflächen, z. B. als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Im Plangebiet erfolgt der Abriss einer 90 m² umfassenden Nebenanlage. Für weitere Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum keine Möglichkeiten. Im Änderungsbereich können ca. 1.620 m² erstmalig bebaut werden. Bei Abzug der zu entsiegelnden 90 m² liegt der Eingriff bei 1.530 m². Für das Schutzgut Boden ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein Ausgleichserfordernis von ca. 765 m².

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

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

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet soll als Wohnstandort für Familien mit Kindern entwickelt werden. Die Grundstücke in den WA-Gebieten sind groß genug, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

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

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet grenzt an ein Mischgebiet und an allgemeine Wohngebiete. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässigen Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Im Plangebiet entstehen maximal 12 neue Wohnungen innerhalb einer offen bebauten Fläche. Diese strahlen keine Beeinträchtigungen aus. Zudem lässt die Planung keine Nutzungen zu, die nicht bereits in der Umgebung zulässig sind.

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:

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck, teilte am 31. Oktober 2013 mit, dass im Rahmen der Verkehrszählung 2010 an der B 501 zwischen Grömitz und Lenste ca. 6.467 Kfz/24h gezählt worden sind. Aus den Zählungen der Jahre 1995, 2000 und 2005 geht hervor, dass die Verkehrsmengen auf der B 501 stetig wachsen. Daher wird bei der Lärmprognose von einem Wachstumsfaktor von 20 % in 20 Jahren ausgegangen. Daraus resultiert eine Verkehrsmenge von 7.760 Kfz/24h. Die Fahrbahnmitte der B 501 liegt 60 m entfernt von der nächsten überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Verkehrsmenge M beträgt: tags $7.760 \times 0,06 = 466$ Kfz/h
nachts $7.760 \times 0,011 = 85$ Kfz/h

	tags	nachts
Verkehrsstärke	466 Kfz/h	85 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %	20 %
Mittlungspegel	68,20 dB	60,81 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	64,28 dB	56,90 dB
Abstand	60 m	60 m
Höhe	1 m	1 m
Orientierungswerte für WA-Gebietes	55,00 dB	45,00 dB
Beurteilungspegel	> 59,31 dB	> 51,93 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet werden somit Tags um 4,5 dB (A) und nachts um ca. 7,0 dB (A) überschritten. Somit empfiehlt sich ein Schutz, um die Wohnruhe zu sichern.

Aufgrund der vorhandenen, natürlich gewachsenen städtebaulichen Situation ist der Bau von aktiven Schallschutzmaßnahmen vor Ort städtebaulich nicht vertretbar. 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 - 55 dB Tags) 60 m – 220 m*
(*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

Die somit zu verwendenden Baumaterialien nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen sicherstellen, dass das resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ von 40/35 dB (je nach Lärmpegelbereich) in den Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bäder) bei geschlossenen Fenstern oder bei Verwendung schallgedämpfter Lüftungssystemen eingehalten werden. Dies ist in der Projektplanung bei Neu-

und Umbauten nachzuweisen. Somit sichern die Festsetzungen ein gesundes Wohnen und Arbeiten in den Räumen.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EON-Hanse AG vorgenommen.

Im Plangebiet befindet sich eine Transformatorenstation. Diese und deren Zufahrt werden im Plangebiet gesichert.

4.2 Wasserver- und –entsorgung

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

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende häusliche Abwasser kann über eine Trennkanalisation der Schmutzwasserbeseitigungsanlage in Cismar zugeleitet, dort gereinigt und sodann schadlos abgeleitet werden.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann über eine Trennkanalisation schadlos abgeleitet werden.

Das nördlich des Planungsgebietes verlaufende Gewässer ist ein Hauptgewässer des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) Cismar ist. Daher ist bei einer Bebauung der Flächen bereits bei der Planung darauf zu achten, dass der Unterhaltungstreifen des Verbandsgewässers nicht überbaut wird (= Geh- und Fahrrecht). Die Unterhaltungstreifen (6 m beidseitig des Gewässers) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten um eine ggf. erforderliche Unterhaltung des Gewässers nicht zu erschweren oder einen evtl. Ausbau des Gewässers nicht zu behindern. Die Unterhaltung des Gewässers muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "*Freiwilligen Feuerwehren Grömitz*" gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,6 von

48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welches in der Regel einen Mindestlöschwasserbedarf von 48 m³/h vorhält. Somit kann aus diesem auch die allgemeine Grundversorgung gesichert werden. Eine Messung soll jedoch erfolgen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

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.

Hinweis: Innerhalb des Planungsbereiches liegt ein Umspannwerk (Flst. 57/10), dass seit Jahrzehnten betrieben wird. Bis in die 1970er Jahre wurden bei Umspannwerken auch PCB-haltige Öle eingesetzt. Es ist nicht auszuschließen, dass es durch Unfälle oder Handhabungsverluste zu schädlichen Bodenveränderung gekommen ist. Bei einer Umnutzung sollte diesen Hinweisen nachgegangen werden, um den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Punkt 1 BauGB (allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) zu entsprechen (s. Altlastenerlass vom 06.12.2010 Punkt 2.1.2.).

Aufgrund des Hinweises könnte eine Eintragung der betroffenen Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als „*Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*“ in Frage kommen. Gemäß den Kohlhammer Kommentaren zum Baugesetzbuch, Band 1, von Brügelmann (57. Lieferung, Stand 2005) müssen dabei nach den § 9 Rdn. 625 ff folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. *Es müssen Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine erhebliche Freisetzung von Schadstoffen über einen längeren Zeitraum erfolgte.* → Gemäß dem Stand vom 25.11.2013 bestehen von Seiten des Kreises keine konkreten Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten. Es bestehen jedoch Hinweise, dass durch falsche Handhabung von Ölen es zu einer Verschüttung von Ölen gekommen sein kann. Erkenntnisse über Unfälle oder eine fehlerhafte Bewirtschaftung sind nicht bekannt. Entsprechende Äußerung gab es zu keinem Zeitpunkt im Rahmen der letzten Baugenehmigungen oder durch Anlieger bzw. dem Eigentümer. Zwischenzeitlich wurde das Umspannwerk abgerissen und die Fläche ausgekoffert und neu verfüllt. Dabei wäre kontaminierter Boden aufgefallen, die meldepflichtig gewesen wären. Da Meldungen in der Zeit nicht erfolgt sind, ist davon auszugehen, dass keine entsprechenden Böden gefunden worden sind. Nach der Bodenneuverfüllung sind keine ungewöhnlich anderen Bewuchsstrukturen in dem Bereich ersichtlich. Der Umgebungsbereich wird bereits seit einigen Jahren wohnbaulich genutzt. Auch dienen die angrenzenden Flächen als private Grünflächen. Insgesamt liegen keine Anhaltspunkte vor.
2. *Die Altlasten müssen umweltgefährdend sein. Dies ist zu erwarten, wenn aufgrund der Festsetzung und der vorliegenden Situation Menschen oder Tiere als Nutzer betroffen sein können, wie durch das Essen von Gartenfrüchten oder durch austretende Gase.* → Es bestehen keine Hinweise auf Altlastenaustritte. Wie aus dem o. g. Foto zu entnehmen ist, unterscheidet sich der Bewuchs nicht. Auch wird die Fläche bereits zum Spielen mitgenutzt.
3. *Die Gefahr muss objektiv zu erwarten sein* → da keine Hinweise auf verseuchten Boden vorliegen, liegt auch kein Vermutungshinweis vor.
4. *Es muss eine erhebliche Gefahr ausgehen* → aufgrund der Vorortsituation wird eine Erheblichkeit im Sinne § 906 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) nicht gesehen.

5. *Die Fläche muss kennzeichnungsfähig sein. Dies liegt vor, wenn die Belastung über die Fläche bereits verteilt ist bzw. von einer punktuellen Altlastfläche die Gefährdung ausgestrahlt wird (sprich: Entweichung von Altlasten aus einem defekten Behälter oder Durchtränkung des Bodens mit Altlasten durch Nutzung eines Lagerplatzes für Altlasten) → aufgrund der Vorortsituation sind der Gemeinde keine Hinweise bekannt.*

Da keines der genannten Erfordernisse hier zutreffend ist, besteht aus planungsrechtlicher Sicht kein Erfordernis für die Kennzeichnung dieser Fläche im Bebauungsplan.

Ein kleinräumig kontaminierter Boden kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Daher wird empfohlen,

- beim Verkauf des betroffenen Grundstückes für den Bereich des ehemaligen Umspannwerkes eine Bodenuntersuchung durch den Verkäufer vorzulegen, um die Vermutung abschließend zu entlasten (= Pflicht zum altlastfreien Grundstücksverkauf) oder
- wenn kein Verkauf erfolgt: im Rahmen der Projektplanung diese Untersuchungen zu erstellen.

Über das Ergebnis der Untersuchungen ist die Bodenschutz- und die Abfallbehörde des Kreises Ostholstein anschließend zu informieren.

5.3 Archäologie

Im Nahbereich sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich.

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.

5.4 Hochwasserschutz

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ — Hochwasserrichtlinie — 2007/60/EG werden alle Bereiche unter NN + 3 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen werden. Die Niederrungsbereiche unter NN + 3,0 m im überplanten Bereich sind, soweit dies aus den vorliegenden Karten ersichtlich ist, für die Ausweisung als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen.

Es wird empfohlen der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und gegebenenfalls erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten sowie die Fußbodenhöhen im Erdgeschoss für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf NN + 3,50 m zu legen. In dem Sinne sollte auch die Nutzung ei-

nes Kellers, soweit unterhalb von NN +3,50 m liegend, minimiert oder ganz ausgeschlossen werden.

Bei Unterschreitung der Höhe von NN + 3,50 m sind folgende Maßnahmen bei der Projektplanung zu beachten:

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NN + 3,00 m
- Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens NN + 3,00 m
- Errichtung von Gebäuden auf Anhebungen
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NN + 3,00 m.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

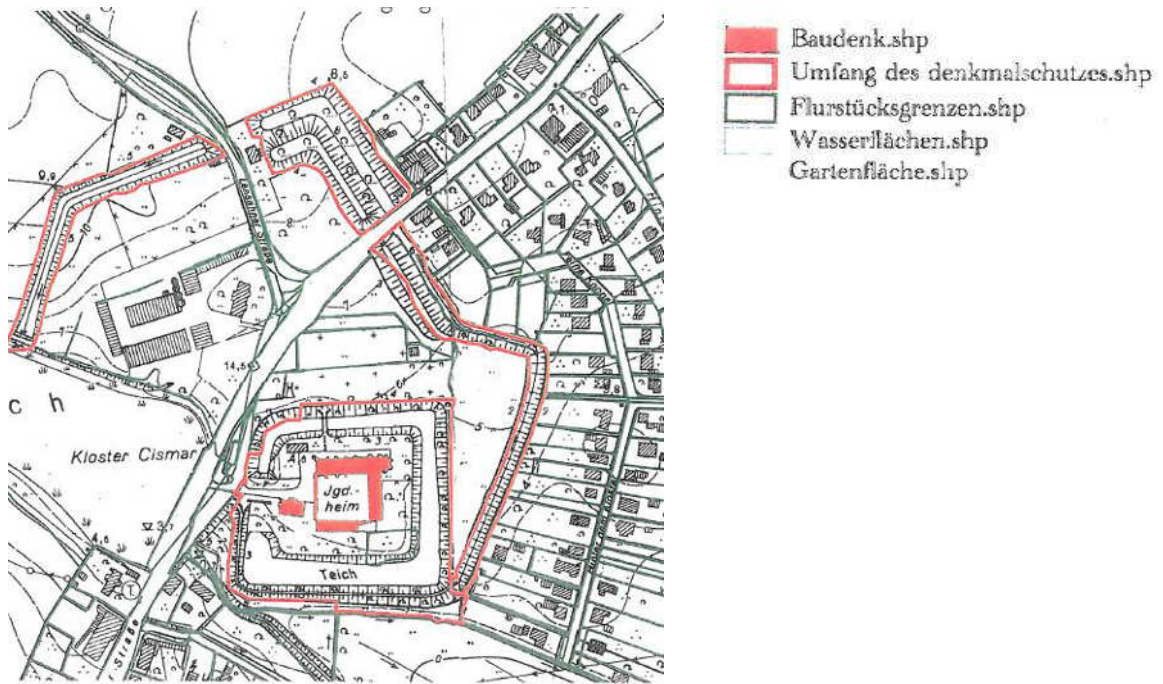
5.5 Denkmalschutz

In unmittelbarer Umgebung des überplanten Bereiches befindet sich das Kloster Cismar. Das Kloster Cismar und der dazu gehörende Klosterbezirk sind in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen und stehen somit formal unter Denkmalschutz (§ 5 DSchG).

Der Denkmalschutz umfasst:

1. die baulichen Anlagen der Klosterkirche, die ehemaligen Klausur- und Refektoriumsgebäude, die Umfassungsmauern und die ehemalige Amtsschreiberei und
2. die Freiflächen der Gesamtanlage des inneren Klosterbezirks und die Wallanlage mit Graben um den äußeren Klosterbezirk.

Bild 6: Lage und Umfang der dem formalen Denkmalschutz



Der überplante Bereich befindet sich direkt südlich der Wallanlage und des Grabens um den Klosterbezirk. Die mögliche Errichtung von Gebäuden nördlich der Straße „Am Heller“ und südlich des Mühlenbaches/Randkanals können zu einer Gefährdung des Denkmalwerts der geschützten Objekte (§ 7 (1) DSchG) führen, da sich:

1. die Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Klosterbezirks befinden würde und
2. wesentliche Sichtachsen und —beziehungen zwischen Klosterbezirk und freier Landschaft durch die Errichtung von Gebäuden hierdurch betroffen sein würden.

Daher ist hier bei allen Planungen der Umgebungsschutz zu beachten und im Rahmen der Bauantragsverfahren ggf. eine denkmalrechtliche Genehmigung notwendig.

Gleichzeitig wird darauf verwiesen, dass gemäß der „Information über die Unterschutzstellung des Kulturdenkmales von besonderer Bedeutung in Grömitz, Kloster Cismar“ vom 12.12.2001 der Schutzstatus an der Wallanlage endet.

Das Gleiche gilt für den Denkmalschutz gemäß dem Denkmalsbuch, Band 8, Blatt 23, vom 09.11.2001.

Das Plangebiet grenzt an einen Graben, dem sich erst die Wallanlage anschließt. Durch die Sicherung des Grabens und eines 6 m breiten Bewirtschaftungsstreifens zum Graben, besteht ein mind. 15 m Freihaltestreifen, der zwischen den Bauflächen und der Wallanlage unbebaut bleiben muss. Eine Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Klosterbezirks erfolgt somit nicht.

Südlich der Wallanlage stehen bereits Gebäude in unmittelbarer Nähe der Wallanlage, wie Hausnummer 18 und 20. Zudem ist die Straße „Am Heller“ bereits beidseitig bebaut. Nach dem Bebauungsplan Nr. 61, 1. Änderung besteht zudem ein Baurecht für den inneren Bereich der Straße „Am Heller“. Von Süden nach Norden besteht somit keine „wesentliche Sichtachse und —beziehung zwischen Klosterbezirk und freier Landschaft“.

Der Bebauungsplan ermöglicht lediglich eine eingeschossige Bebauung, die vom Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 09.04.2014 begrüßt wird. Zudem sind die Baugrenzen zwar großzügig festgesetzt. Die Festsetzungen selbst ermöglichen jedoch nur den Bau von vier Gebäuden, die lediglich locker gesetzt werden können.

Die einzige freie Sichtachse von der freien Landschaft zum Kloster besteht in Höhe der Brücke über den Graben. Dadurch, dass das Gehölz im vorderen Bereich nicht verändert wird, der markante Baum gesichert bleibt und ein 6 m breiter Bewirtschaftungsstreifen von der Oberkante der Böschung frei zu halten ist, entsteht keine erkennbaren Beeinträchtigung der Sichtachse.

Bild 7: eigene Fotos vom 20.05.2014

Blick vom südlichen Straßenteil „Am Heller“ am 20.05.2014 und



Blick vom nördlichen Straßenteil „Am Heller“ am 20.05.2014 und



Fotos: Sicht von Brücke auf Kloster am 20.05.2014



Insgesamt sichert die Planung bestehende Gebäude ab und ermöglicht eine Lückenschließung. Sichtachsen zum Kloster bestehen in dem Bereich von Cismar nicht.

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 sind nicht vorgesehen.

7 **STÄDTEBAULICHE DATEN**

7.1 **Flächenbilanz**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Allgemeines Wohngebiet	6.350 m ²
Verkehrsfläche	900 m ²
Gesamt	7.250 m²

7.2 **Bauliche Nutzung**

Wie dem Punkt 2.4.2 zu entnehmen ist, sind im Plangebiet theoretisch 12 neue Wohnungen möglich.

Nach dem „Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010“ dürfen sich Orte ohne Gemeindefunktion nur um 10 % der Wohnungen erweitern, die am 31.12.2009 gezählt worden sind. Die Einwohner- und Haushaltszahlen vom 31.12.2009 sind seit der technischen Umstellung des Computerprogrammes – seit der letzten Zensus-Zählung – nicht mehr abrufbar. Daher werden sie für Cismar wie folgt ermittelt:

a) Ermittlung der Einwohnerzahl

Über folgende eindeutig belegbare Zahlen verfügt die Gemeinde Grömitz zum Ort Cismar mit Umgebung:

Zähltag	Einwohner mit Hauptwohnung	Wohnungen	Belegungsdichte
25.05.1987	841	361	2,23
06.05.2003	827		
30.06.2014	721		

Hinweis: Einwohner- und Haushaltszahlen vom 31.12.2009 sind seit der technischen Umstellung des Computerprogrammes – seit der letzten Zensus-Zählung – nicht mehr abrufbar.

Mittelung der Einwohnerzahl (EW) aus den Daten von 2003 bis 2014:

$827 \text{ EW} - 721 \text{ EW} = 106 \text{ Einwohnerreduzierung in 11 Jahren}$

$106 \text{ EW} : 11 \text{ Jahre} = \text{ca. } 10 \text{ EW weniger pro Jahr}$

$6 \text{ Jahre} \times 10 = 60 \text{ Einwohner}$

$827 \text{ EW von 2003} - 60 = \text{ca. } 767 \text{ EW im Jahr 2009}$

b) Haushaltsermittlung

Wie der Tabelle unter a zu entnehmen ist, lag die Belegungsdichte der Haushalte in Cismar im Jahr 1987 bei 2,23 Einwohnern.

Haushaltszahlen liegen der Gemeindeverwaltung von 2009 nicht vor.

Gemäß der „Statistischen Berichte“ des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (übermittelt am: 02.06.2014) wurden für die gesamte Gemeinde gezählt:

Zähltag	Einwohner	Wohnungen	Belegungsdichte
25.05.1987*	6.578	3.114	2,10
31.12.2006	7.784	5.850	1,33
31.12.2008	7.731	5.924	1,31
31.12.2009	7.749	5.950	1,30
31.12.2010	7.677	5.948	1,29
31.12.2011	7.620	6.037	1,26

* Volkszählung

Hieraus ist erkennbar, dass sich die Belegungsdichte je Wohnung zwischen den Jahren 1987 und 2009 um die Kennziffer von 0,8 reduziert hat.

Wird also für das Jahr 2009 ein Belegungsschlüssel von (2,23 aus dem Jahr 1987 – 0,80 =) 1,43 angenommen, so sind im Einzugsbereich von Cismar am 31.12.2009 folgende Werte anzunehmen:

767 Einwohner : 1,43 = 536 Wohnungen

536 Wohnungen x 0,10 % = 54 Wohnungen

Bis zum Jahr 2025 können danach 54 neue Haushalte entstehen.

Gemäß Aktenprüfung der Gemeinde vom 27.10.2014 entstanden im Einzugsbereich von Cismar seit dem 31.12.2009 folgende Gebäude:

Ort	Gebäude	Wohnungen
Cismar	3	3
Cismarfelde	1	1
Rüting	4	4
Summe		8

Somit können bis zum Jahr 2025 noch

54 Wohnungen – 8 Wohnungen = 46 Wohnungen

in Cismar gebaut werden.

Zu b) und c) Wohnungsbaupotentiale in Cismar

Hinweis: In den ländlichen Regionen dominieren Einfamilienhäuser mit einer Wohnung. Daher ist der Ansatz des Faktors von 1,3 Wohnungen je Gebäude realistisch. Ist eine umfangreichere Bebauung möglich, wird von 90 m² Bruttofläche je Wohnung ausgegangen.

Aus dem Planungsziel erfolgen folgende Änderungen:

Bebauungsplan	Bauflächen	Mögliche Wohnun- gen
Nr. 60	vollständig bebaut	0,0
Nr. 61, 1. Ä. Baurecht besteht (WA)	19 Bauflächen für Einfamilienhäuser auf Flurstück 60/48 und 60/7	+ 25
Baurecht besteht (WA)	Flurstück 174/60 im hinteren Bereich mit 4.350 m ² lässt ca. 1.520 m ² Bruttobaufläche bei einer GRZ von 0,2 u. I-Geschossigkeit zu	+ 17
Nr. 61, 2. Ä. in Aufstellung	Flurstücke 101/82 und 102/82 mit 1.030 m ² an der Bäderstraße; geplante Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,4: Erhöhung von zulässigen 570 m ² auf 1.130 m ² Bruttobaufläche	+ 6
	Flurstück 174/60 im hinteren Bereich mit 4.350 m ² lässt ca. 1.520 m ² Bruttobaufläche bei einer GRZ von 0,2 u. I-Geschossigkeit zu, geplant sind im SO-1-Gebiet nur bis zu 52 Pflegeplätze, Altersgerechte Wohnungen sind max. auf der SO-2-Fläche langfristig vorgesehen (GR 400 m ² , ein Vollgeschoss): = max. 700 m ² Bruttobaufläche	- 17 + 8
Nr. 61, 3. Teilaufhebung, gilt seit dem 10.10.2012	Aufhebung der zulässigen Bebauung auf Flurstück 60/48 mit 9 Bauflächen für Einfamilienhäuser	- 12
Nr. 61, 4. Ä. in Aufstellung	Nur Entreglementierung der gestalterischen Festsetzungen geplant.	0,0
Nr. 61, 5. Ä. in Aufstellung	Mit Ausnahme der Flurstücke 57/7 und 60/37 ist die Fläche bebaut und genutzt. Neuplanung von 6 Bauflächen für Einfamilienhäuser	+ 8
Nr. 62, 1. Änderung und Erweiterung, Teil 2 Baurecht besteht (WS)	8 Bauflächen für Einfamilienhäuser auf Flurstück 72/5, Deren Aufhebung soll erfolgen – Beschluss wurde bereits 2011 gefasst.	+ 10 - 10
Vor Beginn der Planungen zur Neuordnung der B-Pläne Nr. 60 bis 62 waren in Cismar 52 Wohnungen auf den Bauflächen möglich. Diese werden durch die laufenden Planungen reduziert um 17 WE:		Σ + 35

Ergebnis:

Somit setzt sich die geplante Wohnungsentwicklung wie folgt zusammen:

46 Wohnungen = Entwicklungsrahmen für Cismar und Umgebung bis zum Jahr 2025

davon

35 Wohnungen = Baulücken in den in Aufstellung und geltenden B-Plänen

11 Wohnungen = zukünftige Potentiale für Nachverdichtungen des Innenbereiches; Voraussetzungen: der jeweilige Bebauungsplan ist zu ändern.

und

verzicht auf Bauflächen, die 6 Wohnungen zulassen würden.

Damit wird der Gemeinde der Forderung der Vorgaben des LEP's dahingehend gerecht, dass die potentiellen Bauflächen für Wohnungen dem zulässigen Entwicklungsbedarf angepasst werden.

Fazit: die Planung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 passt in die Gesamtentwicklung von Cismar.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 5. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 61, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.03.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 22.07.2015

(gez. Mark Burmeister)
Bürgermeister

Die 5. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 61 trat am 16.09.2015 in Kraft.



Anlage: Übersicht der Nummerierungen des Bebauungsplanes Nr. 61

