

GR\GR01Ä61B

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.61 der Gemeinde Grömitz für das Gebiet Cismar Süd - Bäderstraße ab Post bis zum Kloster Am Heller.

1. Allgemeines

In der Sitzung am 31.08.1989 beschloß die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.61 dient der Anpassung des Bebauungsplanes an den Rahmenplan "Klosterdorf Cismar" und an die Gestaltungssatzung des Ortes Cismar.

3. Entwicklung des Planes

Die Planung steht in Übereinstimmung mit der parallel durchgeführten 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grömitz.

4. Begründung der Planinhalte

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich unter Anpassung an die Änderung der Baunutzungsverordnung 1990 weitgehend an den Darstellungen des Rahmenplanes.

4.1 Bebauung

Allgemeine Wohngebiete (WA):

Der bislang als "Mischgebiet" (MI) ausgewiesene Bereich an der Bäderstraße, östlich der Straße "Am Heller", wird entsprechend der gegenüberliegenden Bebauung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Somit wird, unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen, die planerisch gewünschte Konzentration der Verkaufs-, Dienstleistungs- und Kommunikationsfunktionen im Bereich der festgesetzten Kulturdenkmäler gestärkt. Diese Neuordnung der Gebietsstrukturen betont die Trennung zwischen dem geplanten Angerbereich und den überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten übrigen Siedlungsbereichen. Die Zusammenfassung der überbaubaren Flächen entlang der Bäderstraße bildet in Verbindung mit der Zweigeschossigkeit und dem Großgrün eine deutliche Begrenzung des Straßenraumes. Im rückwärtigen Bereich der Bäderstraßenbebauung erfolgt eine Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse auf einheitliche Eingeschossigkeit sowie in Teilbereichen eine Reduzierung der Ausnutzungsziffern. Dadurch

wird die Kleinteiligkeit der dörflichen Strukturen bewahrt und eine Angleichung der geplanten Neubebauung an die vorhandenen Strukturen gesichert. Darüber hinaus wird auch optisch zwischen der Straßenrandbebauung an der Bäderstraße und der übrigen Bebauung der Allgemeinen Wohngebiete unterschieden. Im rückwärtigen Bereich der Straße "Wildkoppelweg" wird in Anlehnung an den Bestand eine maximale Grundfläche festgesetzt. Eine Erweiterungsmöglichkeit für den vorhandenen Betrieb bleibt gesichert.

Für die vorhandenen Allgemeinen Wohngebiete südlich der Straße "Am Heller" und an der Bäderstraße erfolgt, abweichend von der BauNVO 1990, eine Anhebung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 60%. Die Festsetzung entspricht weitgehend der vorhandenen Bebauung und ermöglicht weiterhin die städtebaulich wünschenswerte Anordnung der genannten Anlagen im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke.

In dem geplanten WA-Gebiet nördlich der Straße "Am Heller" gelten die Grenzwerte gem. BauNVO. Auf eine Anhebung der Grundfläche wurde verzichtet, da es sich hier um ein neu erschlossenes Baugebiet handelt.

In dem geplanten zweiten Neubaugebiet "Mühlenskoppel" ist eine Überschreitung der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten usw. um 80% festgesetzt. Diese Erhö-

hung ist, bedingt durch die langen Zufahrten bzw. das Erschließungselement auf den Grundstücken, erforderlich.

Am Wildkoppelweg erfolgt im rückwärtigen Bereich des WA-Gebietes für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstigen Anlagen, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, eine Anhebung, abweichend von den Maximalwerten der BauNVO, um 200% der zulässigen Grundfläche. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand und ist auf die geringe Ausnutzung des großen anrechenbaren Baugrundstückes zurückzuführen.

In sämtlichen genannten WA-Gebieten sind aufgrund der ohnehin geringen Ausnutzungen der Baugrundstücke keine negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktion durch die zulässige Überhöhung der Werte gemäß BauNVO 1990 zu erwarten. Die in der BauNVO 1990 festgelegte Kappungsgrenze von $GRZ = 0,8$ wird von diesen abweichenden Festsetzungen nicht überschritten.

Zur Ergänzung des im Rahmen der Festsetzungen des MI-Gebietes zulässigen Nutzungsangebotes in dem Bereich des Angers sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung allgemein zulässig. Gartenbaubetriebe sind in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig, da von dieser Nutzung eine Störung der ansonsten homogenen Nutzungsstruktur zu befürchten ist und derartige Betriebe ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und somit eine

Störung der Wohnruhe bedingen.

Tankstellen sind in dem WA-Gebiet ebenfalls ausgeschlossen. Im Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung, ist ein Tankstellenbetrieb in Cismar planungsrechtlich gesichert, so daß kein weiterer Bedarf vorhanden ist. Darüber hinaus wäre eine mögliche Ansiedlung von Tankstellen mit der übrigen Wohngebietsstruktur nicht zu vereinbaren und wäre somit ein deutlicher Störfaktor.

Die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungswesens fördert die Fremdenverkehrsattraktivität Cismars.

Allgemeines Wohngebiet (WA₁)

An der Wendeanlage der Straße "Wildkoppelweg" wird das bislang als Mischgebiet ausgewiesene Gebiet auf den Flurstücken 174/60 und 134/61 in "Allgemeines Wohngebiet" geändert.

Für diesen mit WA₁ bezeichneten Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes ist, neben den ohnehin in den WA-Gebieten zugelassenen Nutzungen, ein Schlachtereibetrieb sowie die Erweiterung, Änderung und Erneuerung dieses Schlachtereibetriebes allgemein zulässig.

Diese Absicherung des vorhandenen Standortes der Schlachtereie dient der Erweiterung des baurechtlichen Bestandsschutzes über die Sicherung durch das Baugesetzbuch hinaus.

Die Zulässigkeit von Erweiterungen, Änderungen

und Erneuerungen ermöglicht die Anpassung des Betriebes an technische Neuerungen sowie an die sich ändernden anerkannten Regeln der Technik und mithin an den Stand der Technik. Darüber hinaus sichern die zulässigen bestandsverändernden Maßnahmen die Wettbewerbsfähigkeit und die Wirtschaftlichkeit des Betriebes und somit seine Existenz.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungsänderungen ermöglicht die weitere Nutzung des WA_1 -Gebietes durch eine andere in dem Allgemeinen Wohngebiet zugelassene Nutzung.

Die überbaubaren Flächen entsprechen weitgehend dem Bestand mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten.

Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie den sonstigen Anlagen des § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO ist abweichend von den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung eine Überschreitung um maximal 150% der zulässigen Grundfläche festgesetzt. Diese Überschreitung sichert den für die Funktionsfähigkeit des Betriebes erforderlichen Bestand an versiegelten Flächen und ist auf die geringe Ausnutzung des Grundstückes zurückzuführen.

Negative Auswirkungen auf die Bodenfunktion durch die Erhöhung sind nicht zu erwarten. Die Kappungsgrenze gemäß BauNVO von $GRZ = 0,8$ wird deutlich unterschritten.

In dem gesamten Allgemeinen Wohngebiet sichert die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten die kleinmaßstäblichen Gebietsstrukturen des Ortes

mit seiner kleinteiligen Bebauung. Sie soll umfangreiche nachträgliche Aus- und Umbauten bestehender Gebäude und die Errichtung von Mehrfamilienhäusern verhindern, da ansonsten die dörfliche Struktur und somit die Ortsqualität Cismars stark gefährdet ist und eine Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu befürchten wäre. Die Festsetzung dient somit zur Steuerung der städtebaulichen Struktur sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht und beugt einer Überlassung infrastruktureller Einrichtungen vor. Weiterhin sind die vorhandenen Erschließungsstraßen "Am Heller" und "Wildkop-pelweg" sehr sparsam ausgelegt. Somit kann ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, bedingt durch weitere Wohneinheiten, nicht aufkommen. Die Begrenzung der Wohneinheiten ist bereits im Ursprungsplan enthalten.

Mischgebiete (MI)

In dem Dorfmittelpunkt wird die Ausweisung des "Mischgebietes" (MI) entsprechend der rechts-gültigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 61 beibehalten. Zusätzlich erfolgt eine Auswei-sung des bislang als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiches an der Geltungsbe-reichsgrenze nördlich der Straße "Am Heller" als Mischgebiet.

Somit wird die Verbindung des Angers zu dem Kloster verstärkt. Zur Sicherung des vorhande-nen Bestands erfolgen die Festsetzungen der

überbaubaren Flächen in dem o.g. Bereich innerhalb des Erholungsschutzstreifens. Dem Gebäude an der Bäderstraße wird ausschließlich an der von dem Fließgewässer abgekehrten Gebäudeseite eine knapp bemessene Erweiterungsmöglichkeit gesichert.

Die Zusammenfassung der überbaubaren Flächen im Angerbereich bietet im Zusammenwirken mit den angehobenen Ausnutzungsziffern Erweiterungsmöglichkeiten für die Betriebe im Ortsmittelpunkt und wertet somit den geplanten Angerbereich deutlich auf.

Die Untergliederung der straßenbegleitenden überbaubaren Fläche durch ein Absetzen der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie dient zur Sicherung der kleinteiligen straßenbegleitenden Bebauung und gewährleistet eine differenzierte Gliederung der Straßenrandbebauung.

Die Kulturdenkmäler sind durch Baulinien entsprechend ihrem Bestand gesichert und erhalten zusätzlich eine Erweiterungsmöglichkeit in dem rückwärtigen Bereich. Sie gliedern sich in die homogene Straßenrandbebauung ein.

Die geplante Nutzung des Angerbereiches als Mittelpunkt des dörflichen Lebens, mit Verkaufs-, Dienstleistungs- und Kommunikationsfunktionen, bedingen einen Ausschluß von Tankstellen und Vergnügungsstätten. Diese ausge-

schlossenen Nutzungen lassen sich nicht mit den Aufgaben des Angerbereiches vereinbaren und wirken störend auf die ansonsten homogenen Funktionen des Dorfmittelpunktes.

In den MI-Gebieten erfolgt für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstigen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine Anhebung abweichend von den Maximalwerten der BauNVO auf 60% der zulässigen Grundfläche. Nachteilige Auswirkungen auf die Bodenfunktionen sind aufgrund der festgesetzten geringen Ausnutzungen nicht zu erwarten.

Fläche für Gemeinbedarf

Die Festsetzungen bezüglich der Fläche für Gemeinbedarf - Post - orientieren sich an den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 61. Das Maß der baulichen Nutzung wird allerdings geringfügig angehoben, um der Post im rückwärtigen Bereich des Baugrundstückes die Möglichkeit zur Erweiterung zu bieten.

Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstigen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist eine maximale Überschreitung von 200% der Grundfläche zulässig. Diese Überhöhung ist aufgrund des Stellplatzbedarfes der Post erforderlich. Sie entspricht der Kapungsgrenze gemäß BauNVO von $GRZ = 0,8$. Der Versiegelungsgrad des Stellplatzes sollte durch eine wasserdurchlässige Oberflächengestaltung minimiert werden. Nachteilige Auswir-

kungen auf die Dorfökologie bezüglich der Bodenversiegelung sind aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den unversiegelten Flächen des südlich angrenzenden Waldes nicht zu erwarten.

Die Flächen für Versorgungseinrichtungen sind entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 61 übernommen worden.

Zur Anpassung an die Festsetzungen des Ursprungsplanes B-Plan Nr. 61 erfolgt die Festsetzung bezüglich der Anrechenbarkeit der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen auf die Geschoßfläche. Die Festsetzung ist aufgrund der Änderung der Baunutzungsverordnung erforderlich.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung des Ortes Cismar umfaßt nicht den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61. Aus diesem Grunde sind die baugestalterischen Festsetzungen für das mit WA* bezeichnete Allgemeine Wohngebiet erforderlich. Diese baugestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den Inhalten der Gestaltungssatzung.

4.2 Verkehr

Für den zukünftigen Ausbau der B 501 (Bäderstraße) eventuell erforderliche Flächen werden planungsrechtlich gesichert.

Das "Allgemeine Wohngebiet" in Verlängerung

des Wildkoppelweges wird durch die Anordnung einer Wendeschleife an die Bäderstraße angebunden.

Die Erschließung der übrigen Allgemeinen Wohngebiete im rückwärtigen Bereich der Straßenrandbebauung erfolgt über die Schleifenstraße "Am Heller" sowie über die verkehrsberuhigten Stichstraßen. Die Ausbaubreite der Straße "Am Heller" ist auf ein Mindestmaß reduziert, um die Wohnruhe zu gewährleisten und gebietsfremden Verkehr aus der Straße fernzuhalten.

Die Erschließung der abseits von der Straße "Am Heller" liegenden Bebauung erfolgt über einen verkehrsberuhigten Bereich. Durch diesen veränderten Ausbaustandard mit einer höhen-gleichen Oberfläche sowie durch die Baumtore am Straßenbeginn wird der veränderte Straßencharakter deutlich. Diese Zusammenfassung von Fußweg, Radweg und Fahrbahn als gemischte Verkehrsfläche ermöglicht eine vielfältige Nutzung des Straßenraumes und dient als multifunktionale Begegnungsfläche. Die Anbindung des Flurstückes 161/60 in dem Allgemeinen Wohngebiet an die Bäderstraße ist durch den zulässigen Durchbruch des Verkehrsgrüns gesichert.

Die Unterbringung der für den ruhenden Verkehr erforderlichen Parkplätze ist weitgehend auf den in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 62 - Teil 1 - ausgewiesenen Sammelparkplatz möglich.

Eine Erschließung der überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich des "Mühlenkampes" ist durch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gesichert. Ebenso ist die Anbindung des Waldes an die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Realisierung des Planungszieles - fußläufige Durchquerung des Ortes Cismar ohne Benutzung der Bäderstraße - wird durch die Verflechtung der Wendeschleife und der öffentlichen Grünfläche mit Hilfe eines Geh- und Radfahrrechts zu Gunsten der Allgemeinheit möglich.

Der Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen ist mindestens 8 Monate vor Baubeginn bei dem zuständigen Fernmeldeamt anzulegen.

4.3 Freiflächen und Grünplanung

Die erhaltenswerten Bäume sind ortsbildprägend und entsprechend den vorgenommenen Einmessungen festgesetzt. Durch die anzupflanzenden Bäume entlang der Bäderstraße (B 501) wird der Straßenraum optisch verengt. Sie bilden im Zusammenwirken mit den im Bebauungsplan Nr. 62 (1. Änderung und Erweiterung) festgesetzten Großgrünpflanzungen eine Allee. Der Wechsel der Baumarten hebt den Angerbereich deutlich hervor.

Die öffentliche Grünfläche im Bereich der Wasserfläche - Parkanlage - wird durch die dort

vorgesehenen Bäume eingefaßt und gegliedert. Die anzupflanzenden Knicks grenzen die differenzierten Nutzungsarten voneinander ab und bilden eine optische Trennung. Darüber hinaus erfolgt eine Eingrünung des Elektrizitätswerkes durch Knickpflanzungen, die dem Sichtschutz dienen. In Teilbereichen sind die anzupflanzenden Knicks zur Eingrünung des Ortsrandes vorgesehen.

Die festgesetzte Wasserfläche deutet in Verbindung mit der sie umgebenden Grünfläche - Parkanlage - die Lage der historischen Wasserfläche innerhalb der Ortslage Cismars an. Somit wird das Landschaftsgrün in die Bebauung hineingezogen und der Öffentlichkeit die Nutzung einer attraktiven innerörtlichen Freifläche ermöglicht.

Die bislang als Spielplatz festgesetzte Grünfläche südlich des Waldes wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Erschließung dieser Fläche ist über die Grünfläche - Parkanlage - gesichert. Als Ersatz für den abgelegenen Spielplatz stehen diese öffentliche Grünfläche sowie die Grünfläche im Bereich der Wasserfläche als Spielflächen in zentraler Lage zur Verfügung.

5. Schallschutz

Die an dem Plangebiet vorbeiführende Bäderstraße (B 501) verursacht einen Beurteilungspegel von 65 dB(A) am Tage und von 59 dB(A) in der Nacht als Jahresmittelwert. Während der Saison beträgt der Beurteilungspegel 69 dB(A) am Tage und 62 dB(A) in der Nacht. Dabei wird von einer prognostizierten Verkehrsstärke von 5500 Kfz/24 Std. ausgegangen. Innerhalb der Saison ist von 9000 Kfz/24 Std. auszugehen. Immissionsbezugspunkt ist das Gebäude auf dem Flurstück 101/82, da dort die größten Schall-Immissionen von der Bäderstraße zu erwarten sind.

Beispielrechnung:

I Jahresdurchschnitt

Verkehrsmenge nach Auskunft des Straßenbauamtes Lübeck
Jahresmittel DTV 5500 Kfz/24 h

Parameter:

Geschwindigkeit	50	km/h
Höhenunterschied	0	m
Entfernung	12	m

Korrekturwerte:

Straßenoberfläche	- 0,5	dB
Ampelanlage	0	dB
Steigung	0	dB
Höhenunterschied/Abstand	- 3,91	dB

		Tag	Nacht
Verkehrsaufkommen / Kfz/h	M	330	61
Lkw-Anteil / %	p	20	20
Mittelungspegel / dB	Lm(25)	66,7	59,4
Emissionspegel / dB	Lm.E	62,8	55,5
Beurteilungspegel / dB	Lr	67	59

Beispielrechnung

II Saison

Verkehrsmenge nach Auskunft des Straßenbauamtes Lübeck

Saisonaler Wert 9000 Kfz/24 h

Parameter:

Geschwindigkeit	50	km/h
Höhenunterschied	0	m
Entfernung	12	m

Korrekturwerte:

Straßenoberfläche	- 0,5	dB
Ampelanlage	0	dB
Steigung	0	dB
Höhenunterschied/Abstand	- 3,91	dB

		Tag	Nacht
Verkehrsaufkommen / Kfz/h	M	540	99
Lkw-Anteil / %	p	20	20
Mittelungspegel / dB	Lm(25)	68,8	61,5
Emissionspegel / dB	Lm.E	64,9	57,6
Beurteilungspegel / dB	Lr	69	62

Ein notwendiger Schallschutz kann nur durch passive Schallschutzmaßnahmen erzielt werden, da aus ortsgestalterischen Gründen ein aktiver Schallschutz entlang der Bäderstraße abzulehnen ist.

6. Waldabstand gem. § 3 LVO zum Schutz der Wälder, Moore und Heiden

Im Bebauungsplan ist ein 30 m Waldabstand zu dem Wald "Wildkoppel" dargestellt.

Die Gebäude innerhalb dieses Waldabstandes sind in den Charakter der zusammenhängenden Straßenrandbebauung der Bäderstraße eingebunden und fassen im Zusammenwirken mit dem Großgrün den Straßenraum ein. Die Festsetzungen der überbaubaren Flächen orientieren sich an dem Bestand.

Bei Inanspruchnahme der überbaubaren Flächen, die innerhalb des Waldabstandes liegen, ist eine Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde erforderlich sowie eine Genehmigung dieser einzuholen.

7. Ver- und Entsorgung

Auf die vorhandenen Leitungen ist bei Anpflanzungen weitgehend Rücksicht zu nehmen.

7.1 Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig. Die Flächen zur Errichtung von Stromversorgungsanlagen werden zur Verfügung gestellt. Transformatorenstationen werden durch Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten gesichert.

7.2 Die Gasversorgung sowie die Müllabfuhr erfolgen durch den Zweckverband Ostholstein.

In der verkehrsberuhigten Straße "Mühlenkamp" sind die Abfallbehälter für die Entsorgung durch den Zweckverband von den Kunden am Abfuhrtag an der Straße "Am Heller" bereitzustellen.

7.3 Die Versorgung mit Frischwasser sowie die Entsorgung erfolgen durch den Zweckverband Karkbrook.

Die Oberflächenwasserbehandlung wird durch den Zweckverband Karkbrook geregelt.

7.4 Der Feuerschutz in Cismar wird durch die Freiwillige Feuerwehr Cismar gewährleistet. Die Baugebiete werden bzw. sind mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsfläche und als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB), die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentli-

che Zwecke findet das Enteignungsverfahren (§ 85 BauGB) statt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Überschwemmungsgebiet

Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, wird bei Erteilung einer Baugenehmigung durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können:

- a) Die Fundamente sind so tief zu gründen, daß eine Unterspülung unmöglich ist.
- b) Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollen mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3,50 m NN liegen.
- c) In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringbalken vorzusehen.

10. Sonstige Hinweise

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Außerdem umfaßt der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung des Ortes Cismar den überwiegenden Teil der Bebauungsplanänderung. Für den Teilbereich des Bebauungsplanes, der sich außerhalb der

Gestaltungssatzung befindet, trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

11. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für den Erwerb und Ausbau von Verkehrsflächen, von Grünflächen und von Wasserflächen sowie durch Anpflanzungen.

10.1 Erwerb von Flächen	DM 155.000,--
-------------------------	---------------

10.2 Ausbau der Verkehrsflächen einschl. der Beleuchtung sowie Anpflanzungen auf den Ver- kehrsflächen	DM 350.000,--
---	---------------

10.3 Sonstige Grünanlagen und Wasserflächen	DM 250.000,--
--	---------------

	DM 755.000,--
	=====

Grömitz, den 12.06.1992

- Der Bürgermeister -
(Gehrke)