

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 85

DER GEMEINDE GRÖMITZ

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB's UND GEMEINDEN (§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- BETEILIGUNG GEM. (§ 13 BauGB)
- GENEHMIGUNG UND ANZEIGE (§ 11 BauGB)

AUFGESTELLT:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521 - 3110 + 7917-0 (GT)

INHALTSVERZEICHNIS

Lfd. Nr.	Inhalt	Seite
1.	Vorbemerkung	3
1.1	Rechtliche Bindung	3
1.2	Geltungsbereich	3 - 4
1.3	Vorhandene Situation	4
1.4	Planungserfordernis	4 - 5
2.	Planung	5
2.1	Bebauung	5 - 7
2.2	Verkehr	7
2.2.1	Stell- und Parkplatznachweis	7 - 8
2.3	Grünordnung	8
2.3.1	Bestand	8
2.3.2	Rechtliche Vorgaben	8 - 9
2.3.3	Grünplanung	9 - 10
2.3.4	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	10
2.3.5	Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatz- maßnahmen	11
2.3.6	Zu erwartende Kosten für die Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen	11
3	Immissionen	11 - 12
4.	Ver- und Entsorgung	12
4.1	Stromversorgung	12
4.2	Wasserver- und -entsorgung	12 - 13
4.3	Müllentsorgung	13
4.4	Löschwasserversorgung	13
4.5	Gasversorgung	13
4.6	Fernwärmeversorgung	14
5.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	14
6.	Kosten	14
7.	Begründung	15

Anlage 1: Funktionsplan

Anlage 2: Wohnungsneubaubedarf der Gemeinde Grömitz

Stand: 20. Februar 1997

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 85 der Gemeinde Grömitz für das Gebiet am Nienhagener Weg, nordwestlich der Kleinen Talstraße Richtung Kreisstraße 46 (Brenkenhagen);

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz wurde mit Erlaß des Innenministers vom 12.02.1974, Az.: IV 81b-812/2-55.16 genehmigt. Er stellte das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Um § 8 BauGB zu genügen wurde im Rahmen der 34. Flächennutzungsplanänderung die planerischen Voraussetzungen für eine Wohnbaulandausweisung im Plangebiet geschaffen. Die 34. Flächennutzungsplanänderung wurde mit Erlaß des Innenministers vom 22.03.1996, Az.: IV 810b-812.111-55.16 (34.Ä.) genehmigt und mit Beginn des 26.04.1996 verbindlich.

Parallel zur Planung erfolgt die Aufstellung eines Landschaftsplanes. Der Plan steht in Übereinstimmung mit dem Planungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 85.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz beschloß am 13. Juni 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Grömitz, in der Gemarkung Grömitz, Flur 5.

Es ist im Nordosten durch den Nienhagener Weg begrenzt, im Südosten durch die kleine Talstraße, im Süden durch einen Graben und im Westen durch Ackerland (Flurstück 74/33).

Die Bebauung entlang der kleinen Talstraße ist durch eingeschossige Wohngebäude geprägt, die meist ein rotbraunes bzw. dunkelbraunes Dach mit einer Neigung um 40° haben.

1.3 Vorhandene Situation

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein private Garten. In dessen Mitte liegt ein Teich.

Das verbleibende Plangebiet wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb der Fläche existieren keine ökologisch hervorzuhebende Gegebenheiten.

Das Gelände fällt von der Mitte der nordwestlich gelegenen Gebietsgrenze nach Osten und Südosten relativ leicht ab. Nach Süden bzw. Südwesten fällt das Gelände hingegen sehr stark. Auf ca. 70 m ist z.B. ein Höhenunterschied von 6 m zu verzeichnen.

1.4 Planungserfordernis

In der Gemeinde Grömitz besteht ein dringender Bedarf an Wohnungen. Demgegenüber fehlt das Angebot an Baufläche, die umgehend einer Bebauung zugeführt werden können bzw. die auch von ihrer Lage her eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern (siehe Anlage 2).

Das Grundstück am "Nienhagener Weg" hinter der "Kleinen Talstraße" ist in Eigentum der Gemeinde (mit Ausnahme der Gartenfläche) und kann umgehend der Bebauung zugeführt werden. Somit besteht ein dringender Bedarf, die planerischen Voraussetzungen für eine umgehende Bebauung des Plangebietes zu schaffen.

Neben dieser am schnellsten zu realisierenden Baufläche sind weitere Bauflächenausweisungen in Verbindung mit den hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen am nördlichen Ortsrand geplant. Somit soll in Ergänzung zu der derzeit akuten kurzfristigen Bedarfsdeckung zur Entspannung der Wohnungssituation auch der stetige Entwicklungs- und Erneuerungsbedarf für Grömitz gedeckt werden.

Da im Ort keine Baugebiete zur Verfügung stehen, die in absehbarer Zeit mit Wohngebäuden für ortsansässige Interessenten bebaut werden können, bie-

tet nur die Erweiterung des nördlichen Ortsrandes in absehbarer Zeit eine realistische Perspektive.

2. Planung

(Siehe Anlage 1)

2.1 Bebauung

Das gesamte Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Parallel zum Nienhagener Weg sind 2 Wohnblöcke vorgesehen, in denen je ca. 9 Wohnungen entstehen sollen. Die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,25 läßt die Umsetzung dieses Vorhabens zu und sichert gleichzeitig eine für den Ortsrand verträgliche Höhenentwicklung, zumal die Fläche - im Vergleich zum restlichen Plangebiet - relativ tief liegt.

Um die erforderlichen Pflichtstellplätze auf den jeweiligen Grundstücken unterbringen zu können, ist eine Versiegelung des WA - II Gebietes bis zu 50 % zulässig.

Im mittleren, nordwestlichen Bereich plant die Gemeinde möglicherweise den Bau eines öffentlichen oder privaten Kindergartens. Gleichzeitig will sie sich auch offenlassen, hier eine Wohnbebauung zu errichten. Daher wird von einer Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ abgesehen. Die Festsetzung einer eingeschossigen, offenen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,3 ermöglichen ausreichend Spielraum für die Umsetzung der Vorhaben je nach Bedarf.

Innerhalb des verbleibenden Plangebietes sollen nur innerhalb zweier Grundstücke Doppel- oder Einzelhäuser entstehen und ansonsten Einzelhäuser. Um eine übermäßige Verdichtung des Ortsrandes auszuschließen, sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig und je Doppelhaushälfte je eine Wohnung. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 und die eingeschossige Bauweise orientieren sich an der im Südosten angrenzenden Bebauung.

Um eine übermäßige Höhenentwicklung am Ortsrand - innerhalb dieses recht stark modellierten Geländes - auszuschließen, ist die Traufhöhe (Schnittpunkt Dach /Wand) im WA I 0,25 - Gebiet auf maximal 3,5 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden begrenzt.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf im WA I 0,25/0,3 - Gebiet nur 0,15 m über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen. Die Abweichung von der Landesbauordnung erscheint erforderlich, um eine städtebaulich verträgliche Bebauung insbesondere im südlichen Bereich zu gewährleisten, der durch ein starkes Gefälle geprägt ist.

Im WA II 0,25 - Gebiet kann die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens 1,10 m über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen. Somit ist der Bau üblicher Zweispänner möglich.

Die im Südosten angrenzende Bebauung ist durch rote, rotbraune bzw. anthrazitfarbene Dachflächen und Dächer mit einer Neigung um 30 - 40° geprägt. In Anlehnung an die vorhandenen Strukturen erfolgt die Festsetzung der gleicher Materialien und Dachneigung für Dächer im Plangebiet.

Die Außenwände aller Gebäude sind Ziegel, Putz oder Holz herzustellen. Andere Materialien in den Fassaden sind im geringen Maße zulässig. Für die zu öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Garagenfassaden sind dieselben Wandmaterialien zu verwenden wie für die Hauptbaukörper. Ziel dieser Festsetzung ist es, eine für die Region typische und unverwechselbare Ortsgestaltung sicherzustellen.

Bedingt durch die Höhenunterschiede innerhalb der einzelnen Baugrundstücke würde die Errichtung der Garagen/ Carports und der Hauptbaukörper auf unterschiedlichen Geländehöhen zu erheblichen städtebaulichen Spannungen führen. Deshalb sind Garagen und Carports in einem Abstand von mindestens 5 m zur dazugehörigen Erschließungsstraße zu errichten.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen gab es in dieser Lage in der Vergangenheit nicht. Parallel dazu soll auch langfristig ein störungsfreies Wohnen gesichert werden, bei Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Allge-

meinen Wohngebietes. Aus diesem Grund bleiben Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach wie vor unzulässig.

2.2 Verkehr

Innerhalb der 33. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Grömitz wurden die Alternativ-Trassenführungen für die B 501 und die daran grenzenden Grünflächen (Schutzpflanzungen) vollständig überplant, da sie nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen und somit weitere Planungen behindern. Lediglich die am 04.12.1984 vom Bundesminister für Verkehr gemäß § 16 Fernstraßengesetz bestimmte Linienführung der Trassenvariante F als zukünftige Ortsumgehung von Grömitz bleibt als Strich-Punkt-Linie in dem Umgebungsbereich der Flächennutzungsplanänderung markiert.

Grömitz verfügt über eine sehr gute Anbindung über die B 501 an das überregionale Verkehrsnetz. Langfristig ist der Bau einer Umgehungsstraße der B 501 geplant. Per Bahn ist Grömitz erreichbar über Hamburg mit den Zielbahnhöfen in Lübeck sowie Neustadt und Oldenburg i.H.. Von dort kann der Busverkehr genutzt werden.

Das Plangebiet wird über den Nienhagener Weg erschlossen. Die Planstraße ist als eine verkehrsberuhigte Zone auszubauen. Um den Boden nicht übermäßig zu versiegeln, empfiehlt sich, nur die Fahrbahnen als eine geschlossene Fahrbahnoberfläche herzustellen.

Um langfristig den östlichen Ortsrand für bauliche Erweiterungen nutzen zu können, werden zwei Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen.

2.2.1 Stell- und Parkplatznachweis

Innerhalb des Plangebietes können ca. 54 Wohneinheiten entstehen, die sich wie folgt zusammensetzen:

⇒ 2 Grundstücke (DH) x 1 WE	=	2 WE
⇒ 14 Grundstücke (EH) x 2 WE	=	28 WE
⇒ 2 Grundstücke x 9 WE	=	18 WE
⇒ Kindergarten		
oder 3 Grundstücke x 2 WE	=	6 WE
		54 WE

Die einzelnen Stellplätze können auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden. Um ein wildes Parken im WA I 0,3- und WA II 0,25- Gebiet zu unterbinden, erfolgt innerhalb dieser Fläche die konkrete Kennzeichnung der Flächen, die für Stellplätze in Frage kommen.

Gemäß dem gültigen Stellplatzerlaß sind durch die Gemeinde (54 WE x 0,33) 18 Parkplätze zu errichten. Die Parkplätze können innerhalb des dafür vorgesehenen Parkstreifens sichergestellt werden.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Bestand

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. Innerhalb der Fläche befindet sich kein markantes Großgrün oder ökologisch wertvolle Flächen. Das Relief ist stark bewegt.

Südwestlich bzw. außerhalb des Plangebietes verläuft ein Graben. Der Graben steht in Verbindung mit dem in der Landesbiotopkartierung von 1990/91 ausgewiesenen Biotop Nr. 71. Um die lebensraumverbindende Struktur des Grabens für den Natur- und Artenschutz zu erhalten, ist der Erhalt und die ökologische Aufwertung des Grabens durch Einrichtung eines extensiven Gewässerrandstreifens mit standortgerechter Uferbegleitvegetation erforderlich.

2.3.2 Rechtliche Vorgaben

Der wirksame Landschaftsplan empfiehlt, den vorhandenen Ortsrand einzugrünen. Die sich anschließende Fläche soll als Ackerland genutzt werden. Weitere Aussagen werden nicht getroffen.

Zur Zeit stellt die Gemeinde Grömitz einen neuen Landschaftsplan auf. Dieser stellt das WA - Gebiet als Baugebiet dar und die Grünfläche als „Vorrangfläche für den Naturschutz“.

2.3.3 Grünplanung

Das Plangebiet ist nach Nordwesten und Südwesten abzugrünen. Dazu erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensiv- Grünland“. Die Fläche ist 1 - 2 mal im Jahr zu mähen. Eine Weidenutzung ist im Bedarfsfall möglich. Der nordwestlich gelegene Grünstreifen ist zusätzlich mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Diese Maßnahme dient der Eingrünung des Ortsrandes. Der südwestlich gelegene Grünstreifen dient dem Schutz des angrenzenden Grabens, der bereits stark eingewachsen ist. Zusätzlich sind innerhalb der Grünfläche auf 400 m² je ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Innerhalb der Verkehrsfläche empfiehlt sich ebenfalls die Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen. Um eine Vielfältigkeit an Laubbäumen zu erzielen, wird bewußt auf die Festsetzung von Baumarten verzichtet.

Zur Abschirmung des Plangebietes zum Nienhagener Weg erfolgt die Festsetzung eines Pflanzstreifens parallel zum Nienhagener Weg.

Alle Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Zu verwendende Qualitäten:

Bäume: Heister, 2 x verschult, 150-200 cm

Sträucher: 2 x verschult, 100-150 cm

Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze je 2 m².

Stellplätze und deren Zufahrten sind aus sickerungsfähigem Material herzustellen, um die Bodenversiegelung zu reduzieren.

Weiterhin ist ein Blockheizkraftwerk bzw. Heizzentrale zur Versorgung des Plangebietes vorgesehen. Seine ökologische Funktionsweise reduziert den Schadstoffausstoß in die Atmosphäre und ist somit auch als eine Ausgleichsmaßnahme zu sehen.

2.3.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

	Eingriff	Min- derg.	Ausgleichs- bedarf	Maßnahmen zum Ausgleich/ Ersatz
Boden	vollständige Versiegelung durch: Gebäude = 0,37 ha, 50 % der § 19 BauN-VO-Flächen für Garagen, Nebenanlagen = 0,19 ha, Verkehrsflä. = 0,27 ha, Versorgungsflächen = 0,01 ha, Insg. = 0,84 ha, (vorh. nichts) Teilversiegelung durch wasserdurchlässige Oberflächenbeläge: 50 % der § 19 BauN-VO-Flächen für Stellplätze, Zufahrten: = 0,19 ha, Verkehrsflä. = 0,06 ha, Insg. = 0,25 ha, (vorh. nichts)	--- ---	1:0,3 (0,84 ha x 0,3) = 0,25 ha 1:0,2 (0,25 x 0,2) = 0,05 ha	- Umwandlung der Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland (1-2x Mahd pro Jahr) (0,27 ha x 1 = 0,27 ha)
Wasser	- Verminderung der Grundwasserneubildung	---	(Siehe Boden)	-Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Regenwassers vor Ort
Land- schafts- bild	Zerstörung d. vorhandenen Ortsrandes	---	Neugestaltg., funktioneller Ausgleich	- Gestaltung des Ortsrandes durch breite Grünstreifen - Durchgrünung d. Gebietes
Klima/ Luft	keine Verschlechterung der Situation		---	- Bau eines Blockheizkraftwerkes bzw. Heizzentrale
	0,26 ha auszugleichender Boden stehen 0,27 ha aufgewertetem Boden gegenüber - die Kompensation ist erbracht			

2.3.5 Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen

Die Gemeinde beauftragt mit der Durchführung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen ein geeignetes Unternehmen. Die dabei anfallenden Kosten werden anschließend anteilig auf die Grundstücke angerechnet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens mit Beendigung des letzten Bauvorhabens fertigzustellen.

2.3.6 Zu erwartende Kosten für die Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen

Folgende Kosten sind vom Erschließungsträger zu tragen:

Extensivgrünland

WA-Gebiet:	2.750 m ² x 5,00 DM/m ²	13.750,00 DM
------------	---	--------------

Pflanzstreifen

WA-Gebiet:	1.000 m ² x 10,00 DM/m ²	10.000,00 DM
------------	--	--------------

Baumanpflanzungen innerhalb des Extensivgrünlandes

WA-Gebiet:	2.750 m ² % 400 m ² = 7 Stück	
	7 Stück x 500 DM/Stück	3.500,00 DM

ca. 27.250,00 DM

Hinzu kommen die Kosten für ein Blockheizkraftwerk bzw. Heizzentrale. Die Kosten werden teilweise als Anschlußkosten auf die späteren Bauherren umgelegt.

Die straßenbegleitenden Bäume zählen nicht zu den Ausgleichsmaßnahmen. Daher fließen diese Kosten nicht in die Bilanzierung mit ein.

3. Immissionen

Der Nienhagener Weg gilt als geringfügig belastete Straße mit höchstens 200 - 300 KFZ/ 24 h. Bedingt durch ihren Straßenquerschnitt von 4,50 m, der starken Eingrünung im Kurvenbereich und ihrem geschwungenen Verlauf sind zudem keine hohen Verkehrsgeschwindigkeiten möglich (zugelassen sind

z.Zt. 70 km/h, zukünftig sind jedoch 50 km/h geplant). Eine die Wohnqualität mindernde Lärmbelastung geht von ihr nicht aus.

Im Abstand von ca. 200 m verläuft die K 46. Bedingt durch die Entfernung und der relativ geringen Belastung von ca. 400 - 600 KFZ/ 24 h sind keine Beeinträchtigungen des WA- Gebietes durch die K 46 zu erwarten.

Die Trassenvariante F der B 501 liegt ca. 400 m vom Plangebiet entfernt. Von erheblichen Lärmimmissionen muß aufgrund dieser Entfernung - voraussichtlich - nicht ausgegangen werden. Im Fall der Umsetzung der Trassenvariante F ist durch den Bund ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen. Im Rahmen dessen hat der Bund und das Land - nach dem Verursacherprinzip - die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der vorhandenen Gebäude durchzuführen und zu finanzieren.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsflächen werden kostenfrei nach Absprache mit der Gemeinde und unter Berücksichtigung geplanter Bepflanzungen zur Verfügung gestellt. Stationsplätze werden durch die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten zugunsten der Schleswag AG gesichert.

4.2 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 zugeleitet werden.

Durch die Nutzung des Plangebietes ist keine Verunreinigung des anfallenden Oberflächenwassers zu erwarten. Daher steht einer Versickerung des Wassers vor Ort - soweit es möglich ist - nichts entgegen. Dieser Prozeß ist durch die Anlage entsprechender Versickerungssysteme innerhalb des Geländes zu begünstigen.

Das dem zentralen Regenwassernetz zugeleitete Oberflächenwasser fließt in den Vorfluter. Im übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ verwiesen.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Grömitz gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichend Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Karkbrook ausgestattet.

An Löschwasser sind im WA-Gebiet 48 m³/h zwei Stunden lang bereitzustellen. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 über die „Sicherstellung von Löschwasser“ hingewiesen.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.6 Fernwärmeversorgung

Innerhalb des Plangebietes ist eine Nahwärmeversorgung (z.B. Blockheizkraftwerkes bzw. Heizzentrale) geplant, an dem alle Haushalte innerhalb des Plangebietes und möglicherweise auch außerhalb des Plangebietes angeschlossen werden sollten. Dies wird bei Bedarf über eine gesonderte Satzung gemäß § 17 Abs. 2 GO geregelt. Die Maßnahme dient der Verbesserung der Luftqualität.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsfläche oder Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes 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 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.

6. Kosten

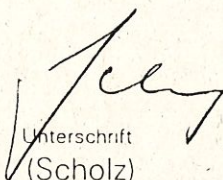
Kosten entstehen der Gemeinde durch den Ausbau der Planstraße, des Blockheizkraftwerkes bzw. Heizzentrale, der Anpflanzung der Bäume und der späteren Pflege der Ausgleichsflächen.

7. Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 20. Februar 1997 gebilligt.

Grömitz, 28.02.1997




Unterschrift
(Scholz)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 85 wurde durch den Landrat des Kreises Ostholstein am
28.05.1997, Az.: 61-1-3-16 B 85 -837- genehmigt.
Er trat mithin am 27.06.1997 in Kraft.

Wohnungsneubaubedarf der Gemeinde Grömitz (Stand: Januar 1997)

Anlage 2

Seite 1

Angaben der Gemeinde			Bauleitplanung der Gemeinde					Bestand		Reserve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Orte	Einwohner (Stand 23.05.96)	Wohnungen (Bei Belegungsdichte von 2,1)	Neubaubedarf (nach LROP 95 ca. 20 % in WE bis 2010)	Bebauungspläne ab 1992	Mögliche Neubau- wohnungen	genehmigt	im Verfahren	Bebaut	Unbebaut	Erweiter- reserven bis 2010 (4-6)
Brenkenhagen	332	158	32	Bebauungsplan Nr. 53.3	10	x		x		32
Brunsteen	5	2	-							-
Cismar	546	260	52	Bebauungsplan Nr. 60, 1. A.	30	x		x		22
				Bebauungsplan Nr. 61, 1. A.	22	x			x	- 22
				Bebauungsplan Nr. 62, 1. A.	8	x			x	- 8
Cismarfeld	51	24	5							5
Goldberg	25	12	2							2
Grömitz	5.173	2.463	493	Bebauungsplan Nr. 37.1, (Teil 1) 3 A.	5	x		x		435
				Bebauungsplan Nr. 44.3	16	x			x	- 16
				Bebauungsplan Nr. 46.2	64	x		x		
				Bebauungsplan Nr. 49, 2. A.	70	x		x		
				Bebauungsplan Nr. 85	42		x		x	- 42
Grönwohldshorst	228	109	22	Bebauungsplan Nr. 72	6	x				22
Gruberhagen	58	28	6					x		6
Guttau	137	65	13							13
Hohenhorst	4	2	-							-
Jasen	4	2	-							-
Karkbrook	4	2	-							-
Karlsruhe	7	3	1							1
Kattenberg	26	12	2							2
Klockenhagen	4	2	-							-
Klostersee/ Rittbruch	26	12	2							2
Kolauhof	32	15	3							3

Wohnungsneubaubedarf der Gemeinde Grömitz (Stand: Januar 1997)											Anlage 2 Seite 2	
Angaben der Gemeinde			LROP'95			Bauleitplanung der Gemeinde				Bestand		Reserve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
Orte	Einwohner (Stand: 23.05.96)	Wohnungen (Bei Belegungsdichte von 2,1)	Neubaubedarf (nach LROP 95 ca. 20 % in WE bis 2010)	Bebauungspläne ab 1992	Mögliche Neubau- wohnungen	genehmigt	im Verfahr- ren	Bebaut	Unbebaut	Erweiter- reserven bis 2010 (4+5)		
Körnitz	54	26	5							5		
Lenste	222	106	21							21		
Lensterbek	20	10	2							2		
Lensterstrand	66	31	6							6		
Moorhof	2	1	-							-		
Nienhof	16	8	2							2		
Nienhagen	83	40	8							8		
Poggenpohl	12	6	1							1		
Ruting-Sohlen	118	56	11							11		
Stadtfurth	17	8	2							2		
Suxdorf	100	48	10							10		
Voßberg	5	2	-							-		
Wintersberg	3	1	-							-		
Ziegelhof	12	6	1							1		