

Stand: 18. April 2024

**Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:**

*Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 74.1 der Gemeinde Grömitz übereinstimmt. Auf Anfrage beim Bauamt der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.*

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN NR. 74.1

### DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet in Grönwohldshorst zwischen der B 501 im Norden, dem Kroneichenweg im Süden und Westen sowie der Straße Am Entensoll im Osten



Auftragnehmer:

**PLANUNG kompakt  
STADT**

Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
Tel.: 04521 / 83 03 991  
Fax.: 04521 / 83 03 993  
stadt@planung-kompakt.de

**PLANUNG kompakt  
LANDSCHAFT**

Verdring 6a - 17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395 / 369 45 920  
Fax.: 0395 / 369 45 394  
landschaft@planung-kompakt.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Entwurfsbegründung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	9
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	13
<b>2</b>	<b>Begründung der Planung</b> .....	<b>14</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	14
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) .....	19
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO) .....	22
2.4	Erschließung .....	23
2.5	Grünplanung .....	24
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	25
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>25</b>
3.1	Emissionen .....	25
3.2	Immissionen .....	25
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>27</b>
4.1	Stromversorgung .....	27
4.2	Wasserver- und -entsorgung .....	27
4.3	Löschwasserversorgung .....	27
4.4	Müllentsorgung .....	28
4.5	Gasversorgung .....	28
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>28</b>
5.1	Bodenschutz .....	28
5.2	Altlasten .....	29
5.3	Archäologie .....	29
5.4	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt .....	29
5.5	Hochwasserschutz .....	30
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>31</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b> .....	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>43</b>
8.1	Flächenbilanz .....	43
8.2	Bauliche Nutzung .....	43
<b>9</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>43</b>
<b>10</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>43</b>

Anlage 1: geotechnischer Bericht 21.04.2021 (B 207221/1) vom Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf aus Barsbüttel

Anlage 2: Bestandsplan vom 09.09.2021 von PLANUNG kompakt *LANDSCHAFT* aus Hoisdorf/Neubrandenburg

Bearbeiter:

Stadtplanung:  
**Gabriele Teske**  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)  
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:  
**Enno Meier-Schomburg**  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
**Anja Gebke**  
B.Sc. Landschaftsplanung



# 1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

## 1.1 Planungsabsicht

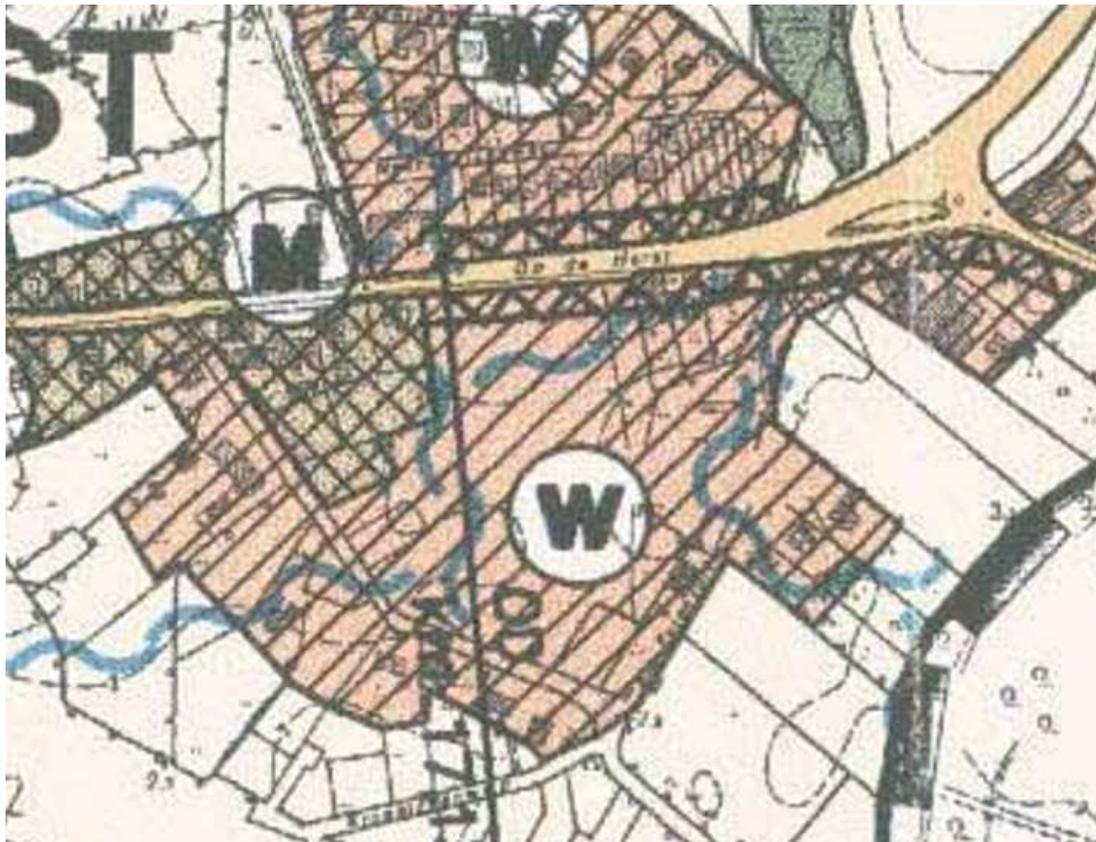
### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das städtebauliche Planungsziel der Gemeinde besteht darin, das Plangebiet in Grönwohldshorst so planerisch vorzubereiten, dass es zu Zwecken der Sicherung der künftigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung entwickelt werden kann. Dazu ist die Umwandlung einer Außenbereichsfläche im Innenbereich i. S. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) in ein Baugebiet i. S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die Gemeinde Grömitz ist bestrebt, die wohnbauliche Entwicklung der Ortschaften zu fördern. Es ist festzustellen, dass insbesondere der Ortsteil Grönwohldshorst geeignete Entwicklungspotentiale bietet. Die unbebaute Fläche, die sich an der B 501 zwischen den Grundstücken Op de Horst 44 und Op de Horst 56 befindet und südlich bzw. westlich an die vorhandene Bebauung des Kroneichenweges grenzt, ist im Flächennutzungsplan in Gänze als Wohnbaufläche dargestellt.

*Bild 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan*



Es ist sinnvoll, eine solche Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung zu forcieren. Darüber hinaus ergab sich, bezogen auf derartige Flächen, zu Gunsten der Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch zur Sicherung der Planungsabsicht, welches die Gemeinde ausgeübt hat mit der Absicht zur Ausweisung eines Wohnbaugebietes an diesem Standort.

Um diese Ziele zu erreichen, wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) können Gemeinden in den ländlichen Räumen 10% neue Wohnungen bauen, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2020 und auf den Zeitraum bis zum Jahr 2036.

In der Begründung zum Landesentwicklungsplan 2021 unter B zu 3 steht: „Die Werte von 10 und 15 Prozent beziehen sich auf den Wohnungsbestand 31. Dezember 2020 und den Zeitraum 2022 bis 2036.“ Folglich müssen danach wohl nicht die Neubauten von 2021 angerechnet werden.

Zudem sind Fertigstellungen erst ab dem Jahr 2022 wieder zu beachten.

Die letzten amtlichen Zahlen stammen aus der Volkszählung vom 25.05.1986, die 202 Einwohner in 82 Wohnungen und somit eine Belegungsdichte von 2,5 zählte. Für die gesamte Gemeinde Grömitz wurden 6.578 Einwohner in 3.114 Wohnungen und somit eine Belegungsdichte von 2,1 ermittelt.

Gemäß dem Statistischen Landesamt (gefunden unter [https://region.statistik-nord.de/detail/1111111111111111/1/0/759/#meine\\_region\\_subsection13\\_110231.12.2020](https://region.statistik-nord.de/detail/1111111111111111/1/0/759/#meine_region_subsection13_110231.12.2020) = 7.180 am 28.08.2021 um 18 Uhr) wurden am 31.12.2020 genau 7.180 Einwohner in 5.895 Wohnungen und somit eine Belegungsdichte von 1,2 gezählt.

Somit hat die Belegungsdichte in der Gemeinde seit 1986 um 0,9 abgenommen.

Wird diese selbe Abnahme auf Grönwohldshorst umgelegt, so ist von einer Belegungsdichte von ca. 1,6 auszugehen. Somit sind für Grönwohldshorst folgende Zahlen anzunehmen:

Jahr	Einwohner	Wohnungen	Belegungsdichte
06.05.2003	261	163	1,6
25.05.2010	258	161	1,6
09.07.2015	248	155	1,6
05.05.2021	262	164	1,6

Nimmt man den 05.05.2021 an, waren am 31.12.2017 in Grönwohldshorst ca. 164 Wohnungen vorhanden.

Somit könnten abschließend 17 neue Wohnungen in Grönwohldshorst bis zum Jahr 2036 entstehen. Davon sind schon 4 vorhanden. Demnach bleibt eine Reserve von 13 Wohnungen.

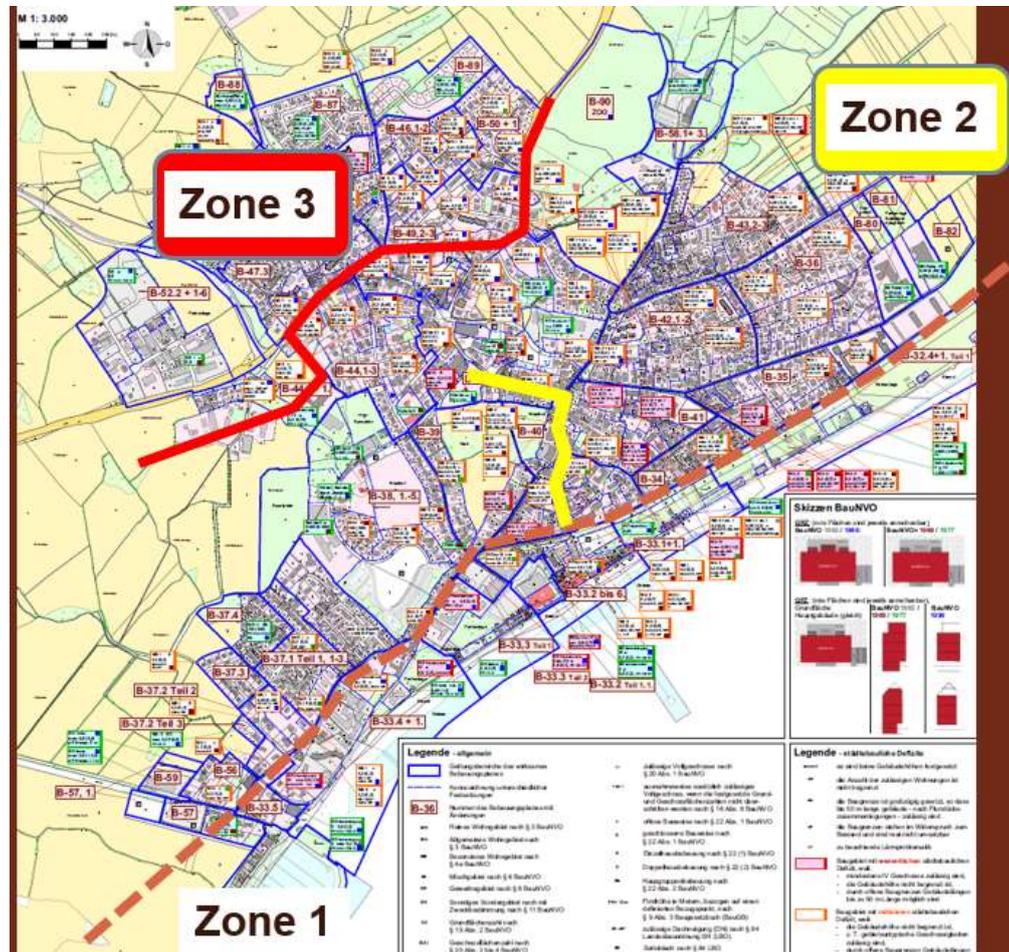
Zurzeit werden außerhalb von Grömitz folgende Wohnungen geplant:

- 9 Wohnungen in Suxdorf über den Bebauungsplan Nr. 10
- 13 Wohnungen in Cismar über den Bebauungsplan Nr. 60, 6. Änderung
- 9 bis 13 Wohnungen in Nienhagen über den Bebauungsplan Nr. 15.

Allerdings wird auf folgende Situation im touristisch geprägten Grömitz hingewiesen:

Da die Ortslage Grömitz an der Ostsee liegt, hat der Tourismus hier eine hohe Bedeutung. Das städtebauliche Ziel der Gliederung des Ortes besteht daher darin, die Nutzungen wie folgt in 3 Zonen zu gliedern:

**Bild 2: Zonierung der Ortslage Grömitz**



1. Der direkt an die Ostsee grenzende Bereich zum Vordeichgelände bzw. den daran angrenzenden Bereich (= **1. Zone**) dient überwiegend dem Fremdenverkehr. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Meer. Zulässig sind hier vorrangig Nutzungen, die diesem Ziel dienen; einschließlich hochwertiger Hotels, gewerbliche Ferienvermietung, Zweitwohnungen, Läden und Gastronomie.
2. Die zweite Zone schließt sich dem Bereich an und geht bis zur Bundesstraße B 501. Hier dominiert eine Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen, Zweitwohnungen und Dauerwohnungen.
3. Der verbleibende Bereich (= **3. Zone**) ist der Bereich nördlich der B 501. Hier hat die Gemeinde vorrangig Baugebiete für die im Ort lebenden Bürger entwickelt. Gerade diese gilt es zu sichern, um auch zukünftig infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Feuerwehr medizinische Angebote etc. vorhalten zu können.

Daraus ergibt sich, dass die Zonen 1 und 2 durch touristische Nutzungen als Wohnstandort zum großen Teil herausfallen. Zudem liegen die Miet- und Kaufpreise der Wohnungen in diesen Zonen je Quadratmeter so hoch, dass sie für den im Tourismus oder in der Verwaltung arbeitenden Bürger kaum bzw. überhaupt nicht finanzierbar sind.

Diese Entwicklung ist real erkennbar. So

- gab es vor 10 Jahren 3.500 Zweitwohnungen und heute schon 4.000 sowie
- gibt es heute 14.500 Gästebetten (davon 12.500 Betten in Ferienwohnungen).

Um diese genannte Anzahl erfolgte eine Verdrängung der Wohnungen in der Gemeinde, und verbunden, damit der Wegzug der Bürger.

Ein Ersatz der erforderlichen Wohnungen ist in den Zonen 1 und 2 real nicht umsetzbar.

Folglich begrenzt sich der real umsetzbare Bereich für Wohnungen

- auf den nördlichen Ortsrand von Grömitz – der nach dem LEP-Entwurf nur bis zum Jahr 2036 für Neubauten nutzbar sein soll, bzw. durch regionale Grünzüge und feste Baugrenzen im Regionalplan in seiner Entwicklung begrenzt wird, – und durch die öffentliche Bekanntmachung der Planungsziele auf Landesebene – bereits einer finanziellen Verteuerung ausgesetzt wird,
- und auf die übrigen Orte in der Gemeinde, die nach dem LEP-Entwurf sich bis zum Jahr 2036 mit Neubauten nur um insg. 10 % erweitern dürfen.

#### **Dem gegenüber steht folgender – von der Gemeinde ermittelte - Bedarf:**

Im Jahr 2018 hatten die Hotels und Pensionen mit ca. 2.500 Betten ca. 20 Mio. Umsatz. Das sind somit 8.000 € Umsatz je Bett.

Ein Hotel (Strandhotel) konnte ermittelt werden (Nachfrage bei Gemeinde möglich), welches 100 Betten hat und 26 Mitarbeiter.

Bei 100 Betten x 8.000 € = 800.000 € Umsatz pro Jahr % 26 Mitarbeiter = 30.780 € Umsatz je Mitarbeiter und Bett.

Werden die bekannten 20.000.000 € Umsatz angenommen geteilt durch die 30.780 € Umsatz je Mitarbeiter und Bett, so ergeben sich ca. 650 Mitarbeiter in den Hotels und Pensionen.

$$\rightarrow 20.000.000 \text{ €} : 30.780 \text{ €} = 650 \text{ Mitarbeiter}$$

Von dem besagten Hotel ist bekannt, dass von den 26 Mitarbeitern insgesamt 11 Mitarbeiter in der Gemeinde eine Wohnung suchen; also 42 %.

In einem anderen Hotel sind es von 80 Mitarbeitern 35 Wohnungssuchende; also 44 %.

Folglich ist die Annahme real, dass bereits aus dem Bereich „Hotels und Pensionen“ ein Bedarf an Wohnungen für mindestens **273 Wohnungen** besteht.

Das Ergebnis der vorstehenden Rechnung deckt sich mit den ständigen Aussagen der örtlichen DEHOGA und des örtlichen Gewerbevereins.

In Planung ist zudem ein Hotel am Jachthafen, für das **80 Personalwohnungen** – als Forderung der Gemeinde - bereitzustellen sind.

Weiterhin gibt es 2 Kliniken mit insgesamt 170 Mitarbeitern. Hiervon suchen 68 % nachweislich kostengünstige Wohnungen in Grömitz. Das sind **116 Angestellte**.

Zudem plant die Gemeinde ein Gewerbegebiet von insgesamt 16 Hektar. Auf Grund des Fachkräftemangels in der Region, bekommen die Firmen – auch aus Erfahrung der EGOH - nur noch qualifizierte Mitarbeiter, wenn Sie passende Wohnmöglichkeiten und Infrastrukturen, wie Kindergarten, Schulen etc. bieten können.

In Eutin arbeiten auf 33 ha ca. 74.10 Mitarbeiter. Wird das im Verhältnis zu 16 ha gesetzt, sind in Grömitz ca. **360 Mitarbeiter** zu erwarten, von denen gut 50 % nur hier arbeiten werden, wenn sie die genannten Angebote, einschließlich Wohnungen nutzen können.

Weiterhin werden

- die **Ferienwohnungen** bewirtschaftet,
- es arbeiten **Verkäufer/-innen** in diversen kleinen und großen Läden,
- die **Gastronomie** hat einen hohen Bedarf an gut qualifizierten Angestellten,
- es gibt ein bereits bestehendes **Gewerbegebiet** mit diversen Firmen und Angestellten,
- Grömitz ist auch ein **ländlicher Zentralort mit Verwaltung, Grundschule und Gemeinschaftsschule** etc. Auch hier besteht ein erhöhter Bedarf.

Auch hier ist ein **weiterer Bedarf von mehr als 1.000 kostengünstigen Wohnungen** anzusetzen, die einfach nur auf Grund der Tatsache, dass die Wohnungen als Ferienwohnungen und Zweitwohnungen in Grömitz gut vermarktbar sind, fehlen.

Dass dieser Bedarf besteht, zeigt z. B. die Tatsache, dass für die 18 von der Gemeinde kürzlich gebauten Wohnungen an der Oldenburger Straße bereits **180 Bewerbungen** vorlagen. Dabei zeigte sich, dass gegen ursprüngliche Ideen der Veräußerung der Gebäude sich ein Bürgerbegehren gebildet, welches klar auf die Problematik des Wohnungsbedarfes verwies.

Der so ermittelte reine HEUTIGE Bedarf für bereits angestellte und mit einzukalkulierende (GE-Gebiet) Personen, beträgt somit schon **1.830 Wohneinheiten**, die der Tatsache geschuldet sind, dass die Wohnungen als Ferienwohnungen und Zweitwohnungen in Grömitz gut vermarktbar sind, und daher auf dem finanzierbaren Markt für die Angestellten in der Touristikbranche nicht finanzierbar sind.

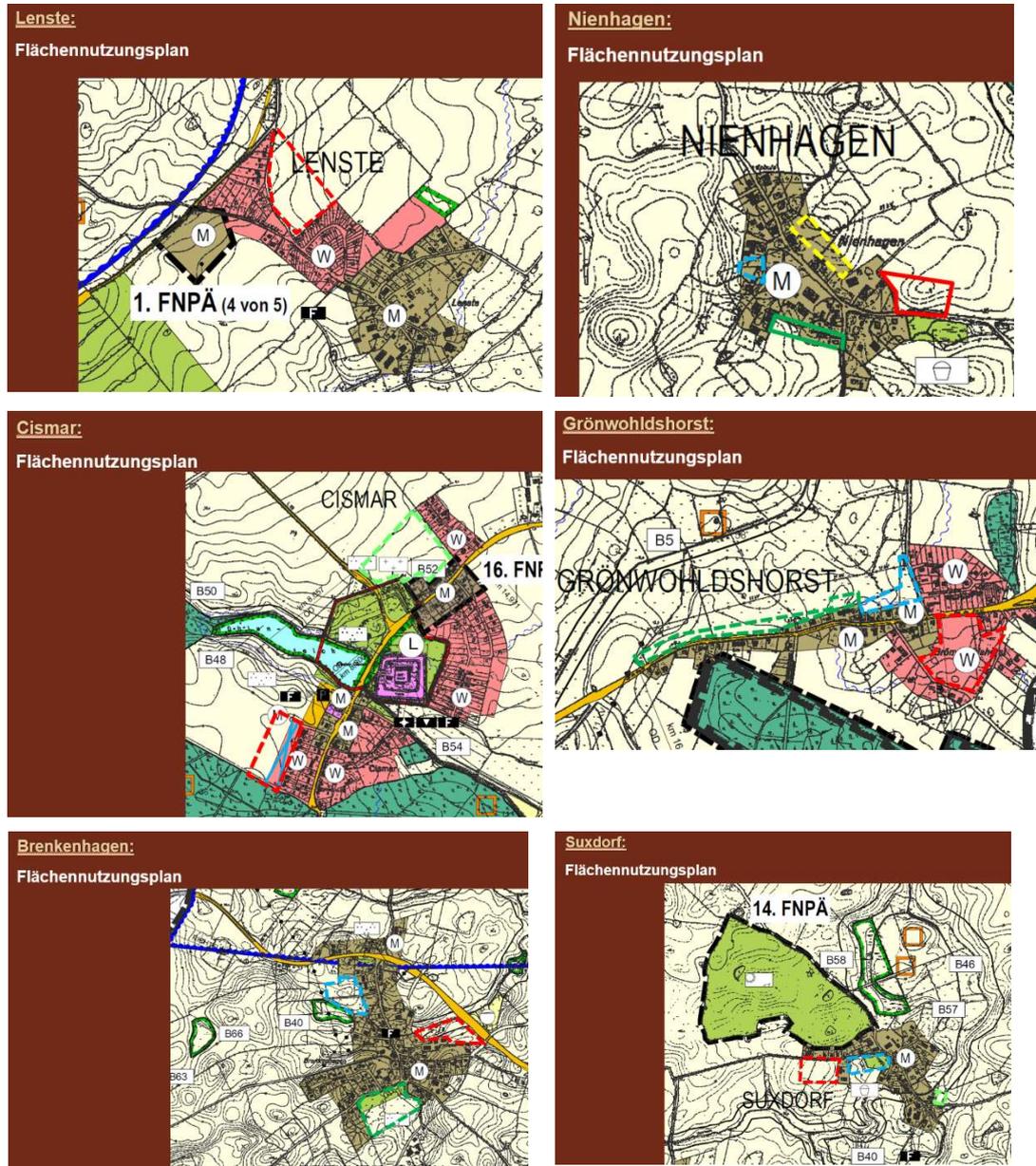
Somit reichen die über den LEP sicher in Aussicht gestellten neuen 244 Wohnungen real nicht aus!

Die Gemeinde ist somit in der Handlungspflicht, in den nächsten 20 Jahren mindestens 2.000 neue Wohnungen schaffen zu können, und dass nicht nur im Hauptort Grömitz.

Im Rahmen der Aufstellung des LEP's hat sich die Gemeinde mit weiteren potentiellen Bauflächen auseinandergesetzt.

Danach sind folgende Flächen die Entwicklungsoptionen, die sich die Gemeinde sichern möchte:

**Bild 3:** am 27.05.2019 an das Land gemeldete Entwicklungsflächen



Das Plangebiet befindet sich in der gemeldeten Fläche. Sie ist im Flächennutzungsplan als Wohnbauland dargestellt. Diese Fläche ist durch die Gemeinde verfügbar mit der Voraussetzung, dass die Fläche als bedarfsgerechtes Wohnbauland entwickelt wird.

Somit basiert die Fläche auf einem städtebaulichen Gesamtentwicklungskonzept für die Gemeinde. Daher werden hier 4 Wohnungen mehr vorbereitet, als Grönwohldshorst nach dem LEP zugedacht ist.

### 1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrund- lage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	10.10.2023
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	30.08.2021 – 13.09.2021
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	-
x	Auslegungsbeschluss		10.10.2023
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	22.11.2023 – 04.01.2024
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	22.11.2023 – 04.01.2024
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	18.04.2024

### 1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden,
- neue bisher unbebaute Flächen beansprucht werden,
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

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

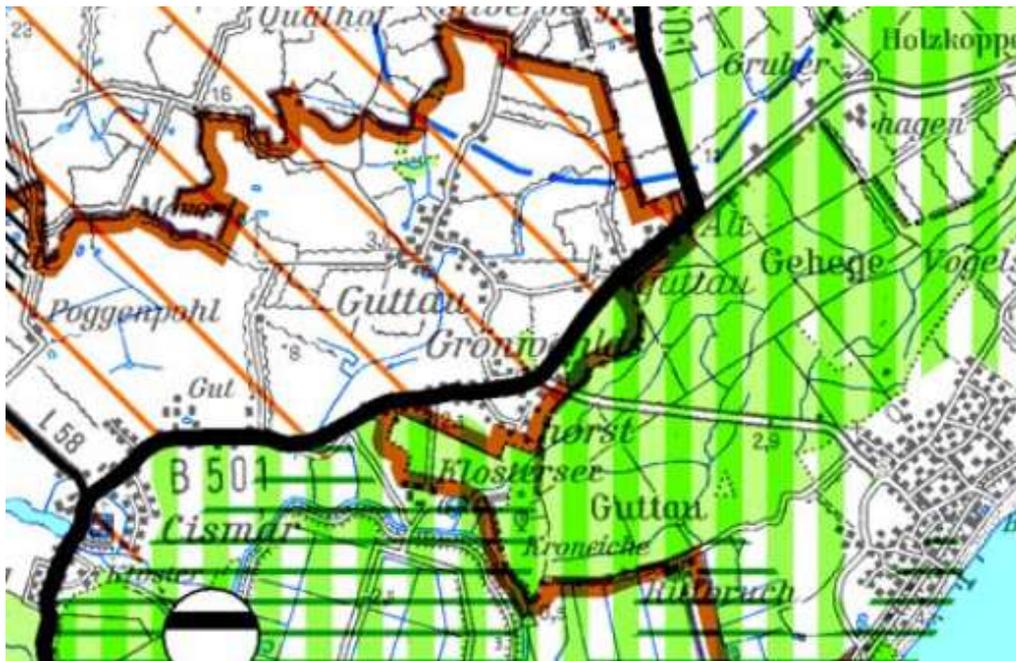
## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) kennzeichnet den Teil südlich der B 501 in Grönwohldshorst als ländlichen Raum, der im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung liegt.

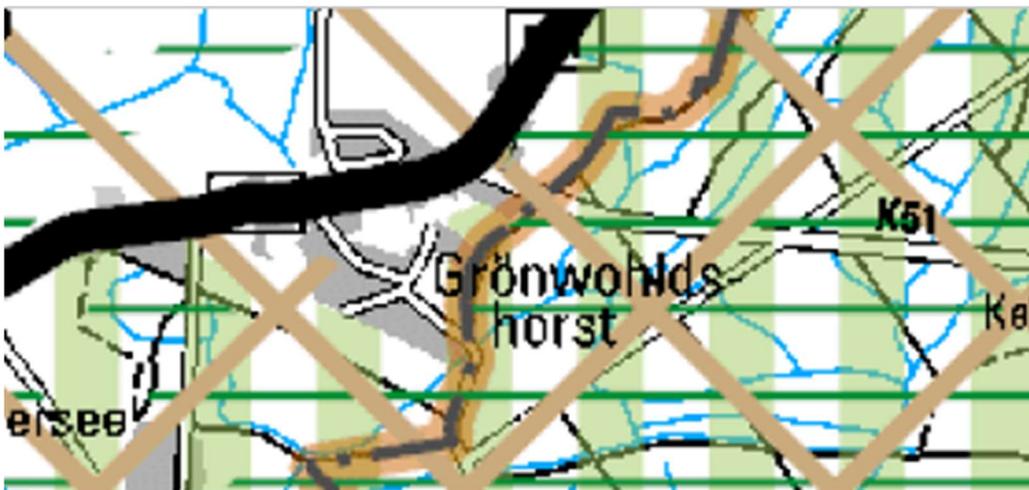
Nach dem Regionalplan II 2004 gilt der Ort ebenfalls als ländlicher Raum und als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Bild 4: Auszug aus dem Regionalplan II vom 24.09.2004



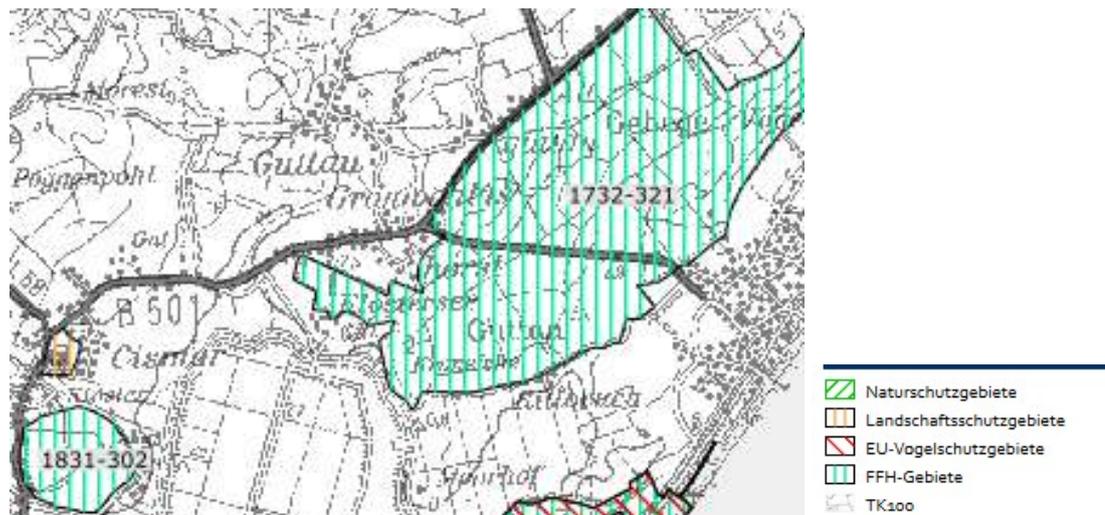
Der Entwurf des Regionalplanes 2023 für den Planungsraum III enthält ebenfalls keine baulichen Einschränkungen für das Gebiet.

Bild 5: Auszug aus dem Regionalplan II vom 24.09.2004



Gemäß dem Umweltatlas befinden sich in seinem Bereich keine geschützten Flächen.

Bild 6: Auszug aus dem Umweltatlas SH vom 19.07.2021



Im Süden schließt sich das FFH-Gebiet Nr. 1732-321 an. Das übergreifende Ziel ist die Erhaltung von zwei küstengeprägten, naturnahen mesophilen Buchenwäldern mit standortbedingten Übergängen zu Eichen-Hainbuchenwäldern oder zu Stauden-Eschenwäldern mit geophytenreicher Krautflora.

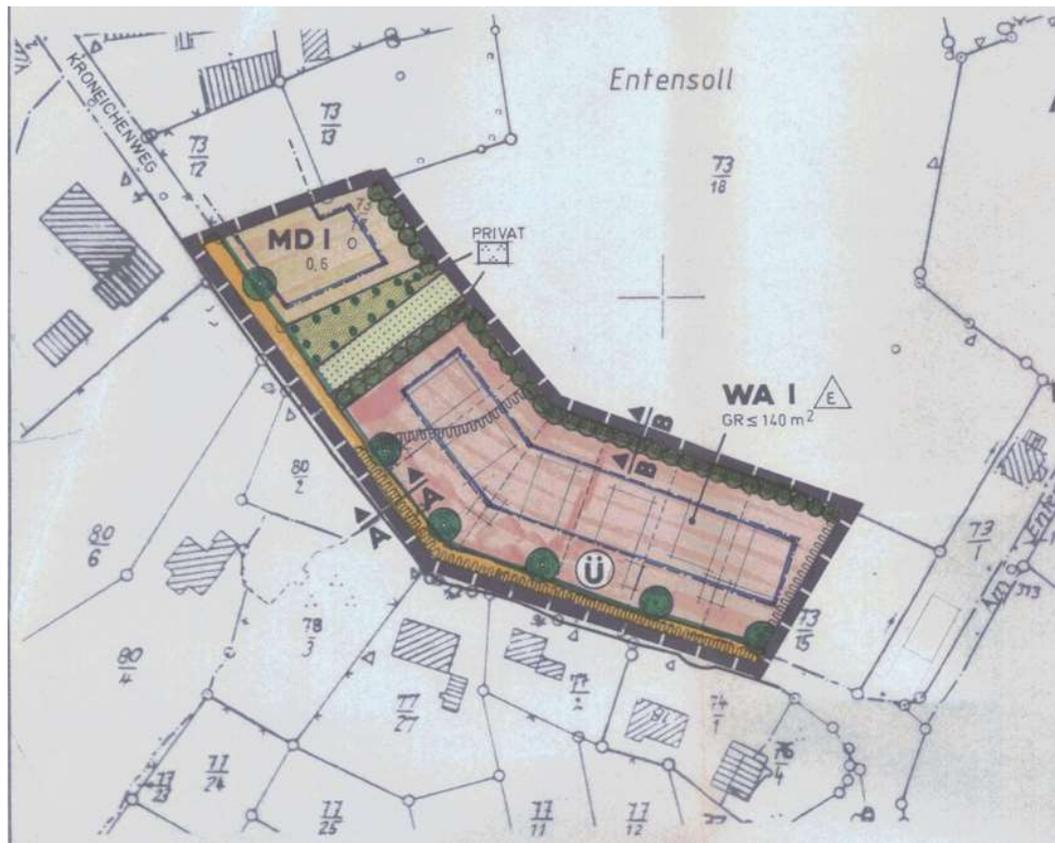
Die Planung berührt die Wälder nicht.

## 1.2.2 Kommunale Planungen

Der seit dem 04.08.1999 wirksame Flächennutzungsplan (Az.: 642-512-111-55.16 (NEU)) - mit seinen Änderungen - kennzeichnet die Fläche als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Der wirksame Landschaftsplan steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

Für den südwestlichen Bereich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 72 seit dem 08.06.1995. Durch den Bebauungsplan Nr. 74.1 wird der betroffene Teil neu überplant. Somit gilt nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 74.1 die Neufassung. Ein förmliches Aufhebungsverfahren ist nicht erforderlich.

Bild 7: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 72



Dass der Bebauungsplan Nr. 72 wieder in Kraft treten kann, falls der Bebauungsplan Nr. 74.1 nichtig sein sollte, ist der Gemeinde bekannt und gewollt, da die Regelung nach § 30 BauGB eindeutiger ist als die Anwendung des § 34 BauGB.

### 1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze zur Bundesstraße B 501 und somit in der 20 m-Anbauverbotszone. Mit der Mail vom 20.06.2018 und beim Termin am 10.12.2021 teilte der Landesbetrieb für Straßenbau – Lübeck – (LBV.SH) mit, dass gegen die Unterschreitung der Anbauverbotszone im Zuge der B 501 auf 11 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 501, von hier keine Bedenken bestehen. Im Rahmen der Bauleitplanung würde diesem Abstand zugestimmt werden. Folgende Auflagen wurden erteilt:

- Private Zufahrten zur B 501 dürfen nicht angelegt werden.
- Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes hat ausschließlich über eine öffentliche Erschließungsstraße zu erfolgen.

Im Verfahren wird ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme gestellt. Die Inaussichtstellung für einen Abstand der Bebauung zum Fahrbahnrand der B 501 von mindestens 11,0 m wurde per Mail am 12.07.2022 erteilt. Dabei wurde die Inaussichtstellung der vorherigen Mail vom 20.06.2018 weiterhin bestätigt.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

#### 1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Grönwohldshorst zwischen der B 501 im Norden, dem Kron-eichenweg im Süden und Westen sowie der Straße Am Entensoll im Osten.

#### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst eine im Ort liegende Ackerfläche, die durch Gehölze zu den angrenzenden Bauflächen abgegrünt ist.

Das Gelände ist relativ eben.

*Bild 8: Eigene Fotos vom 27.05.2020*



#### 1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Es liegt ein geotechnischer Bericht vom 21.04.2021 (B 207221/1) vor, der vom Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf aus Barsbüttel erstellt wurde (siehe Anlage 1). Danach ist das Plangebiet bebaubar. Allerdings sind die hier genannten Gründungsempfehlungen in der Ausführungsplanung zu beachten.

## 2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

### 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wurde ursprünglich im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Mit der Entscheidung des BVerwG vom 18. Juli 2023 (4 CN 3.22) hat das Bundesverwaltungsgericht die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union, genauer mit Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie), angenommen. Daher ist eine Umstellung des Verfahrens nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Gemäß dem erläuterten Planungsziel wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude dem Hauptwohnen dienen. Werden diese als Zweitwohnungen genutzt, führen diese zu den besagten „*Rolllädensiedlungen*“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „*Nebenwohnungen*“ eingeführt worden, der diese besagten Zweitwohnungen, als diese definiert. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wird diese Nutzung in den WA-Gebieten zukünftig ausdrücklich untersagt.

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

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

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

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

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

Nutzung „Wohngebäude“ handeln. Hierfür formuliert das Bundesverwaltungsgericht Anforderungen:

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

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist dabei also zu beachten, dass es sich um einen objektiv bestimmbaren Typ von Anlage beziehungsweise Nutzung handeln muss. Folgerichtig bedarf es einer eindeutigen Abgrenzbarkeit der jeweiligen Unterart der Nutzung.

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

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

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

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

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

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

Der VGH München hat in einer – von den Kreisen und vom Land angewendeten - Entscheidung v. 9.5.2018 - 2 NE 17.2528 –festgelegt, dass bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials

auszuschließen sind, um den Anforderungen des § 13b BauGB mit dem dahinterstehenden Art. 3 der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Programme und Pläne (Plan-UP-RL) zu entsprechen. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein, also auch andere als reine Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen, sofern sie sich mit dem Ausnahmecharakter des Art. 3 Abs. 3 Plan UPRL vereinbaren lassen und ein Beeinträchtigungspotential hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt. Dies wäre der Fall beispielsweise bei Kinderbetreuungseinrichtungen, die für den Bedarf im Gebiet nötig werden, oder für das Gebiet nötige Infrastruktureinrichtungen ohne Beeinträchtigungspotential.

Auch in seiner Entscheidung v. 4.5.2018 – 15 NE 18.382 – hat der VGH München gefordert, dass die Gemeinde bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zumindest gehalten ist, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie die Verfahrenserleichterungen des § 13b BauGB in Anspruch nehmen will. Denn Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden.

Um der Rechtauffassung zu einem Baugebiet, welches der örtlichen Wohnbauentwicklung für Hauptwohnungen dienen soll, zu entsprechen, werden folgende Festsetzung auch weiterhin aufgenommen:

*„Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.“*

Allgemein zulässig bleiben damit:

1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ferienwohnungen werden hingegen unzulässig.

Der Bau von Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbaulichen 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 und Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen, die als Bestandteil der Grundflächenzahl gelten, da sie wenig Einfluss auf die Baufluchten und die Ortsgestaltung haben. Auch Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher ebenfalls nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

Alle weiteren Inhalte der Art der baulichen Nutzung regelt der § 4 BauNVO.

## 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In der gesamten Umgebung stehen nur ein- und zweigeschossige Gebäude. Damit sich das Plangebiet in diese Struktur einfügt, wird im Plangebiet nur eine maximal zweigeschossige Bauweise zugelassen.

Das städtebauliche Ziel besteht darin, im Plangebiet grundsätzlich Einfamilienhäuser zuzulassen. Daher werden die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,6 begrenzt. Die Geschossflächenzahl ermöglicht eine durchgängige Zweigeschossigkeit mit einer bebaubaren Geschossfläche von 0,3 je Vollgeschoss.

**Bild 9:** Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl

Berechnung der:

**Grundflächenzahl** nach § 19 Abs. 2 BauNVO

$$\text{Grundflächenzahl} = \frac{\text{Bauliche Anlagen}}{\text{Baugrundstück}}$$

Bauliche Anlagen bestehend aus

- baulichen Hauptanlagen als Gebäude und
- mit ihnen verbundene bauliche Anlagen als wesentliche Bauteile, die in den Luftraum hineinragen, wie Erker, Balkone, Loggien, private Terrassen - mit der Hauptanlage baulich oder funktional verbunden, gewerbliche Terrassen, oder ähnliches.

**Geschossflächenzahl** nach § 20 BauNVO

$$\text{Geschossflächenzahl} = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Baugrundstück}}$$

Geschossfläche bestehend aus

- baulichen Hauptanlagen und
- Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO
- **OHNE** unselbständige Gebäudeteile nach § 20 Abs. 4 BauNVO, die der Hauptnutzung dienen, wie Dach Balkone, Loggien, Terrassen, Überdachungen, Vorbauten, Hauseingangstreppen etc.

Beispiel:

$$\text{Grundflächenzahl} = \frac{200 + 40 + 10 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = \frac{250 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = 0,25$$

Beispiel für 1 Vollgeschoss:

$$\text{Geschossflächenzahl} = \frac{200 \text{ m}^2 \times 1}{1.000 \text{ m}^2} = \frac{200 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = 0,20$$

Die Planzeichnung regelt die Bebaubarkeit der Grundstücke über planungszielorientierte Grund- und Geschossflächenzahlen. Häufig werden diese – gerade in ostseenahe Bereichen – voll für die Hauptgebäude ausgenutzt. Da dieses Vorgehen bekannt ist, werden die Zahlen so festgesetzt, dass die Hauptgebäude über diese klar geregelt werden. Zusätzlich erfolgt eine textliche Festsetzung, die eine Überschreitung der Grundflächenzahl für unselbständige Gebäudeteile, wie Terrassen, von bis zu 20 % der Grundflächenzahl zulässt. Dadurch soll die bauliche Entwicklung der Hauptanlagen auf ein Minimum begrenzt werden.

Es erfolgt für alle WA-Gebiete die Festsetzung einer einheitlichen maximalen Firsthöhe von 8,0 m über Erdgeschossfußboden. Um eine gewisse optische „Ordnung“ im Plangebiet zu erzielen, werden für die ein- und zweigeschossige Bauweise unterschiedliche Traufhöhen bei gleichzeitiger Regelung der Dachformen zugelassen.

Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist immer der fertig gestellte Erdgeschossfußboden (Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Auf diese Höhe bezogen darf die Erdgeschossfußbodenhöhe nur 0,1 m bis 0,5 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße liegen.

Daraus resultierend ergibt sich der Höhenbezugspunkt der einzelnen Gebäude gemäß der textlichen Regelung, die besagt:

„Bezugspunkt ist:

1. bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße,
2. bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite,
3. bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

Zudem erfolgt einer Regelung, dass eine Überschreitung der zulässigen Oberkante der baulichen Anlage (Gebäudehöhe) für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,50 m zugelassen werden kann.

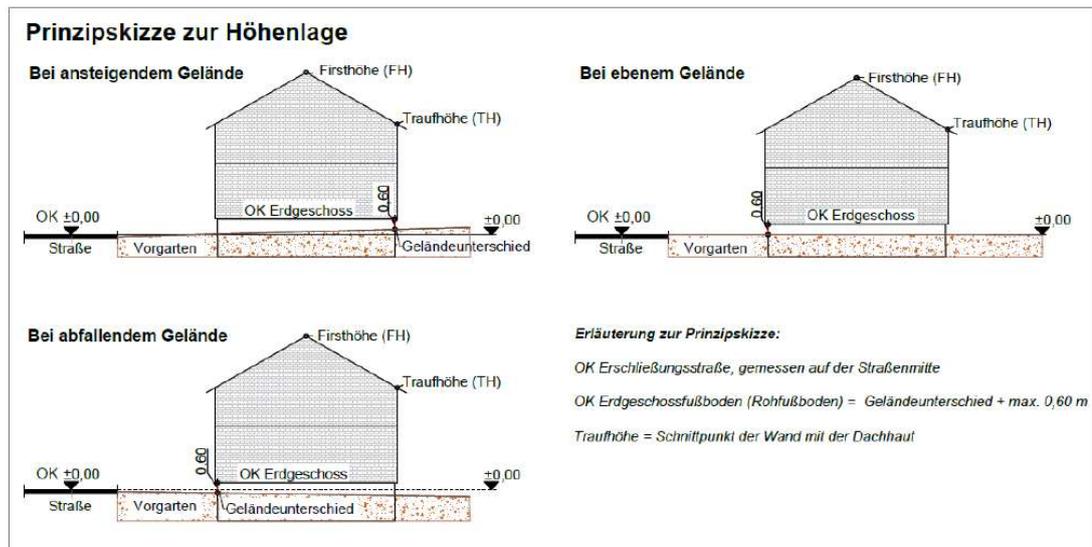
Für die Einzelhausgrundstücke in den WA-Gebieten ist die gesetzlich zulässige versiegelbare Fläche nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO (= Grundflächenzahl von 0,18) ausreichend bemessen, um die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen unterbringen zu können.

Des Weiteren wird klar geregelt, dass der natürliche Geländeverlauf zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten ist. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken bleiben somit grundsätzlich unzulässig.

Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diesen Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m betragen (§ 9 Abs. 3 BauGB). Da gerade die B 501 höher liegt als das verbleibende Gelände, ist diese Regelung erforderlich, um eine angemessene Geländemodellierung zu erzeugen.

Dabei wird folgende Systematik bei der Errichtung der Gebäude verfolgt:

**Bild 10: Prinzipskizze zur Höhenlage**



### 2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits dargelegt, sind im Plangebiet vorrangig Einzelhäuser geplant. Damit wird die im Norden und Osten vorhandene Baustruktur fortgesetzt. Entsprechend werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Zudem erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise.

Um jedoch eine gewisse Flexibilität bei der Grundstücksteilung in den WA-Gebieten zu belassen, dürfen die seitlichen Baugrenzen 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 untergeordnete Gebäudeteile ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch von den baulichen Hauptanlagen wesentlich geprägt sind, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen für Terrassen bis zu 3 m Tiefe überschritten werden dürfen.

## 2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Um ein Wohnungsangebot zu schaffen, welches im Einklang mit der Ortsstruktur und auch den möglichen Entwicklungskapazitäten der Gemeinde steht, erfolgt die Festsetzung, dass in einem Wohngebäude maximal zwei Wohnungen oder eine Wohnung und eine untergeordnete Ferienwohnung gemäß Text-Nr. 1.1 (2) zulässig sind.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Daher sind neue Zufahrten nur zulässig mit Zustimmung der LVS's. Entsprechend gelten auch höhere Anforderungen an die Zufahrten. Um die Verkehrssicherheit bei einer Zufahrt auf die B 501 zu sichern, erfolgt daher die Festsetzung, dass innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke) Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernden

Nutzungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über der zugehörigen Erschließungsstraße zulässig sind. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

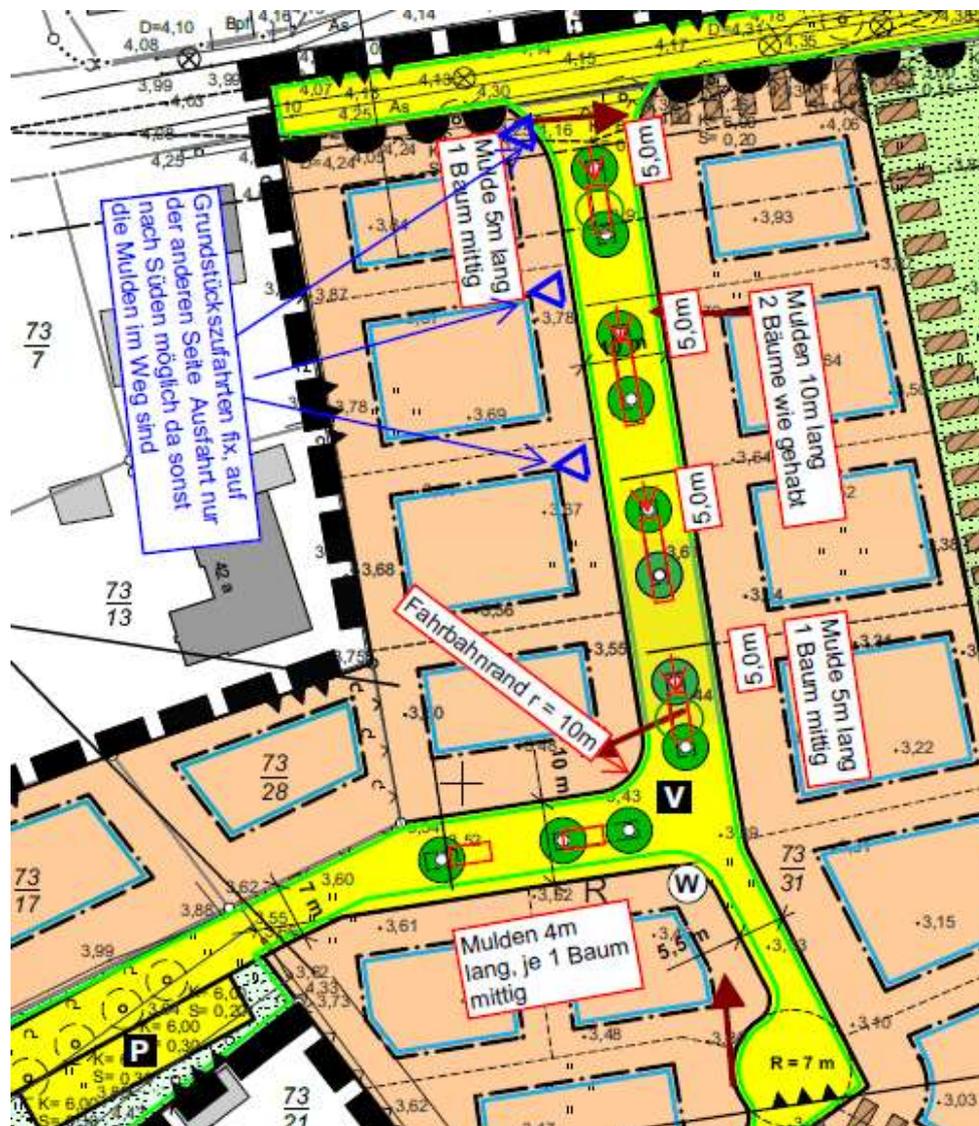
Gemäß dem Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ ist bei neuen Bauflächen ein Nachweis zum Regenwasserfluss zu erbringen.

Insgesamt ist folgendes Konzept vorgesehen:

1. Festsetzung von Bäumen mit Versickerungsmulden im Straßenbereich 80% Baumüberdeckung der Erschließungsstraße:

Folgende Bäume werden im Bebauungsplan festgesetzt, um die Verdunstungsflächen zu erhöhen:

*Bild 11: Entwurf vom Ingenieurbüro Maas + Müller GbR vom 16.02.2022*



In der Projektplanung wird hier zusätzlich ein Muldensystem integriert.

Eine Festsetzung innerhalb der Verkehrsfläche von technischen Maßnahmen ist nicht zulässig. Diese sind daher durch die Gemeinde in der Projektplanung zu erbringen:

## 2. Festsetzung von Gründächern auf Carports und Garagen:

Es wird folgende Festsetzung als gestalterische Festsetzung nach § 86 LBO aufgenommen:

*„Dächer von Garagen und Carports sind als Gründächer herzustellen.“*

Auf die Einbeziehung von Nebenanlagen bis 30 m<sup>3</sup> wird verzichtet, da sie in der Regel im rückwärtigen Bereich stehen und daher kaum kontrollierbar sind. Zudem werden diese in der Regel als Fertigprodukte gekauft, die in der Regel nicht für Gründächer ausgelegt sind.

## 3. Festsetzung von versickerungsfähigen Zufahrten auf den Grundstücken:

Es wird folgende Festsetzung als gestalterische Festsetzung nach § 86 LBO aufgenommen:

*„Stellplätze: Befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports und Garagen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (wie z.B. Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) zulässig.“*

Hiermit wird gesichert, dass keine übermäßige Versiegelung der Grundstücke erfolgt.

## 4. Vertragliche Sicherung, dass das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser selbst zu nutzen ist

Der § 9 BauGB und die BauNVO sind abschließend. Das heißt, dass nur Festsetzungen getroffen werden dürfen, die die dort vorgegeben Rechtsgrundlagen nutzen.

Somit sind gestalterische Festsetzungen nach § 86 LBO möglich, wenn sie sichtbar sind und von städtebaulicher Bedeutung sind. Weiter können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB:

*„die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.“*

Die Festsetzung von freizuhaltenden Flächen für die Regenwasserversickerung ist auf den kleinen Grundstücken nicht vorgesehen.

Die Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde. Daher ist beabsichtigt, dass sie vertraglich mit den Käufern regeln kann, dass das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser selbst zu nutzen ist. Es erfolgt eine entsprechende Anpassung der Anschlusssatzung der Gemeinde.

Der Antrag auf eine Inaussichtstellung der Genehmigung nach A-RW 1 wurde am 14.04.2022 per Mail positiv von der Unteren Wasserschutzbehörde des Kreises Ostholstein beschieden. In dem Zusammenhang wurde die Festsetzung von Gründächern empfohlen, um den natürlichen Wasserhaushalt so geringen Schaden wie möglich zuzufügen.

Zum heutigen Zeitpunkt bekommt die Nutzung der Dächer für Solaranlagen eine immer höhere Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass in Kürze keine Neubauten ohne Solarnutzung mehr zulässig sein werden. Die Kombination von Gründächern und Solaranlagen ist technisch schwierig und noch nicht ausgereift. Um den Bebauungsplan umsetzen zu können, unabhängig von gesetzlichen Veränderungen, wird daher von dieser Festsetzung abgesehen.

Insgesamt gilt die Regenwasserentsorgung nach A-RW 1 somit als gesichert.

Die für das Regenrückhaltebecken erforderliche Fläche wird als „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“, nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB, mit der Zweckbestimmung „Abwasser – Regenwasser“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan beinhaltet keine weitergehenden Festsetzungen nach dem BauGB.

## 2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

In der Umgebung des Plangebietes sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird die Aufnahme gestalterischer Festsetzungen auf die wesentlichen gestalterischen Grundziele reduziert. Das sind folgende Regelungen:

Garagen: Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptbaukörper.

Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden roten bis rotbraunen oder anthraziten Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen. Dächer von Garagen und Carports sind als Gründächer herzustellen.

Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- und Walmdächer zulässig.

Vorgärten: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Zufahrt je Grundstück: Je Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 3 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig.

Einfriedung: Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,25 m zulässig:

- Laubgehölze als Hecken und somit als lebende Einfriedung - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist oder
- bepflanzte Steinwälle.

Gärten und Vorgärten: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und

grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

**Stellplätze:** Befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports und Garagen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (wie z.B. Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterterrassen oder vergleichbare Befestigungen) zulässig.

Die Landesbauordnung ermöglicht es, die Mindestanzahl von Stellplätzen festzusetzen. Damit die Stellplätze tatsächlich auf den Grundstücken untergebracht werden, und nicht auf den Straßen, erfolgt die Festsetzung, dass je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

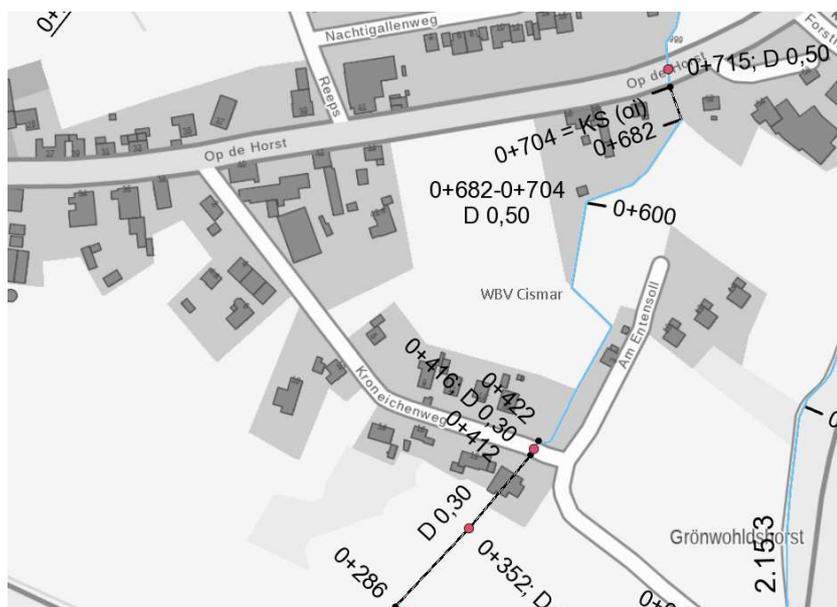
## 2.4 Erschließung

Im Norden grenzt die Bundesstraße B 501 an das Plangebiet. Die Planstraße liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Daher wird nur eine neue öffentliche Erschließungsstraße zur B 501 zugelassen, die im Plan entsprechend vorbereitet ist. Eine weitere Zufahrt wird über den Kroneichenweg im Westen gesichert. Die innere Erschließung wird als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Hier ist ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen.

Darüber hinaus werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu Erschließung des Regenrückhaltebeckens und der Anlieger der Flurstücke 73/19 und 70/5 gesichert.

Über die Fläche des Regenrückhaltebeckens selbst wird die Bewirtschaftung des Verbandsgewässers 2.15.2 des Wasser- und Bodenverbandes Cismar gesichert. Hier ist keine zusätzliche Festsetzung eines Fahrrechtes erforderlich.

**Bild 12:** Auszug aus <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/wasserlanddigitalesanlagenverzeichnis/index.html?lang=de#/> vom 05.03.2022



Parkplätze sind im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Sie werden als Verkehrsflächen entsprechend vorbereitet.

Die nicht für den Verkehr vorgesehenen Flächen bleiben als Verkehrsgrün gesichert.

#### 2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen.

#### 2.4.2 Parkplätze

In den Gebieten können max. 32 Wohn- und Ferienwohnungen entstehen. Für diese sind gemäß der „Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE-85/95)“, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 5 bis (: 3 =) 11 Parkplätze nachzuweisen. Innerhalb der Planstraße wird das Parken zugelassen.

### 2.5 Grünplanung

#### 2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Zwischen der geplanten Wohnbebauung und der östlich angrenzenden Bebauung ist ein Grünpuffer vorgesehen. Dieser soll als private Parkanlage entwickelt werden. Entsprechend erfolgt die Festsetzung als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Zudem ist eine Baumreihe auf der Verkehrsfläche vorgesehen. Diese wird entsprechend als Neuanpflanzung festgesetzt.

#### 2.5.2 Eingriff und Ausgleich

**Bewertungsgrundlage:** Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bildet die Verwaltungsvorschrift „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ (09.12.2013).

Im Umweltbericht (Kap. 7) werden nach dem Runderlass die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, 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.

Der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden liegen die Vorgaben des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ zu Grunde.

Bei der Berechnung wird

- für die Fläche WA eine Gesamtgröße von 10.910 m<sup>2</sup>
- für die Versorgungsfläche 1.660 m<sup>2</sup>
- für die Verkehrsfläche 3.050 m<sup>2</sup>

zu Grunde gelegt.

Die GRZ für das allgemeine Wohngebiet beträgt 0,3, somit sind insgesamt 3.273 m<sup>2</sup> überbaubar. Multipliziert mit dem Faktor 0,5 beträgt der Ausgleichsbedarf für das WA 1.636,5 m<sup>2</sup>.

Die Versiegelung durch Versorgungs- und Verkehrsflächen liegt bei insgesamt 4.710 m<sup>2</sup>. Der Ausgleichsbedarf beträgt 2.355 m<sup>2</sup>.

Damit liegt der Ausgleichsbedarf insgesamt bei 3.991,5 m<sup>2</sup>.

## 2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt in Grönwohldshorst. Das Plangebiet wird entsprechend konzipiert, um Spielmöglichkeiten für Kinder auf den Grundstücken zu sichern und neu zu schaffen.

Zudem ist das Plangebiet 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 nur in Westen an eine gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und ansonsten 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.

### 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:*

Gemäß dem Hinweis des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - Technischer Umweltschutz Regionaldezernat Mitte LLUR 754 – vom 16.06.2022 hat die Berechnung der Verkehrsstärke für das Jahr 2019 der BAST eine Verkehrsstärke M für den Tag von 410 Fahrzeugen bei einem LKW-Anteil vom 2,9 % und M Nacht von 63 bei eine LKW-Anteil von 3,4 % ergeben.

Die Fahrbahnmitte der B 501 liegt 14 m entfernt von der nächstgelegenen Baugrenze.

	tags	nachts
Verkehrsstärke	410 Kfz/h	63 Kfz/h
Lkw-Anteil	2,9 %	3,4 %
Mittelungspegel	64,36 dB	56,36 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	58,55 dB	50,68 dB
Abstand	14 m	14 m
Höhe	0 m	0 m
Orientierungswerte für WA-Gebiete	55,00 dB	45,00 dB
Beurteilungspegel	> 61,70 dB	> 53,83 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden somit tags um 6,7 dB (A) und nachts um 8,8 dB (A) überschritten. Somit empfiehlt sich ein Schutz, um die nächtliche Ruhe 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 - 65 dB Tags)	14 m – 20 m*
Lärmpegelbereich II	(55 - 60 dB Tags)	20 m – 50 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 Lüftungssysteme eingehalten werden. Dies ist in der Projektplanung bei Neu- und Umbauten nachzuweisen. Somit sichern die Festsetzungen ein gesundes Wohnen und Arbeiten in den Räumen.

In der in Nachbarschaft zum Plangebiet bestehen diverse Gewerbebetriebe, die in den dort vorhanden Mischgebieten nach § 6 BauNVO liegen.

Es wird darauf verwiesen, dass ein Bebauungsplan grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsziele definiert. Der momentane Bestand hat daraus basierend seinen Bestandsschutz. Das gilt in diesem Fall für die g. Gewerbebetriebe.

Folgende Bauanträge sind somit nur zulässig, wenn dann die dafür geltenden Rahmen eingehalten werden.

Zudem sind nach der in der Bauleitplanung anzuwendenden DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ Baugebiete nebeneinander zulässig ohne besondere Prüfung, die sich mit einem Schutzanspruch von 5 dB (A) unterscheiden. Das ist hier gegeben.

## 4 VER- UND ENTSORGUNG

### 4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Avacon AG vorgenommen.

### 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 in Cismar zugeleitet werden.

Gemäß dem Schreiben vom Zweckverband Karkbrook vom 18.01.2022, erfolgt die Abwasserentsorgung des Ortes Grönwohldshorst komplett als Trennsystem mit separaten Schmutzwasser- und Regenwasserübergabeschächten. Die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsgebietes kann über das bestehende Schmutzwassernetz in der 8501 als sichergestellt angesehen werden.

Die Bebauung bereitet neue Versiegelung vor. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird zukünftig in das neu geplante Regenrückhaltebecken im Plangebiet geleitet und von dort – über eine Verrohrung – in das südlich angrenzende Verbandsgewässer geleitet.

Gemäß dem Schreiben vom Zweckverband Karkbrook vom 18.01.2022, kann die Niederschlagsentwässerung des Bebauungsgebietes über das zu errichtende Regenrückhaltebecken in das Gewässer 2.15.2 des Wasser- und Bodenverbandes Cismar abgeleitet werden. Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist die Erfüllung der Erfordernisse des Erlasses Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig- Holstein (A-RW 1) zu prüfen. Der Antrag auf eine Inaussichtstellung der Genehmigung nach A-RW 1 wurde zwischenzeitlich gestellt und am 14.04.2022 per Mail positiv von der Unteren Wasserschutzbehörde des Kreises Ostholstein beschieden.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers 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 "Freiwillige Feuerwehr Grömitz" gewährleistet.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h abzusichern und bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1,2 von 96 m<sup>3</sup>/h innerhalb von zwei Stunden im Umkreis von 300 m.

Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welche einen Mindestdruck von 48 m<sup>3</sup>/h im Regelfall aufweist. Somit kann aus diesem auch die allgemeine Grundversorgung gesichert werden. Eine Messung soll jedoch erfolgen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

Gemäß dem Schreiben vom Zweckverband Karkbrook vom 18.01.2022, kann die Löschwasserversorgung im Bereich des B-Planes über die vorhandenen Hydranten und ggf. einen am Wendehammer zu installierenden Hydranten sichergestellt werden.

#### 4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Zudem wird ein Wertstoffsammelplatz festgesetzt, an dem die Wertstoffsammeltonnen am Tag der Abfuhr für die Grundstücke abzustellen sind, die durch den ZVO nicht direkt anzufahren sind.

#### 4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Eine Gasversorgung wird nur bei Vorlage der Wirtschaftlichkeit aufgebaut.

### 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 Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 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 wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

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

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

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

## 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.

Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 02.2024) sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

## 5.3 Archäologie

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

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

## 5.4 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

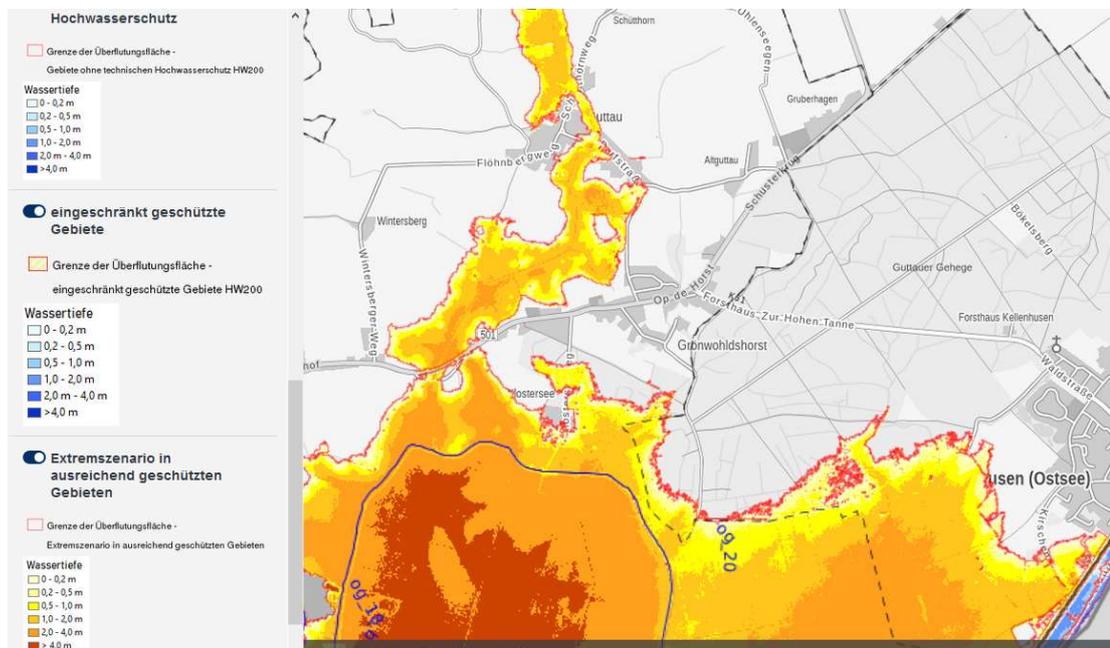
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Da die geplanten Bauvorhaben mittelbar an der Bundeswasser- Straße Ostsee liegen, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.

## 5.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt über 3 m über NHN.

**Bild 13:** Auszug Hochwasserkarte SH vom 04.09.2021, gefunden unter <http://zebis.landsh.de/webauswertung/pages/map/default/index.xhtml?mapId=753be115-dd44-4607-99a1-81fe080d6841&overviewMapCollapsed=false&mapSrs=EPSG%3A4647&mapExtent=32630137.69088227%2C6005492.267158082%2C32636140.98711152%2C6009108.946845582>



Die „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ — Hochwasserrichtlinie — 2007/60/EG berührt somit das Plangebiet 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 ist nicht vorgesehen.

## 7 UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diese Bauleitplanung folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes in einem weitgehend von bestehender Bebauung umgebenen Bereich und der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße 501 hält die Gemeinde eine einfache Bestandsdarstellung mit Potentialbewertung für ausreichend.

<b>Einleitung</b>													
Gegenstand ist die Überplanung einer Fläche für ein Gebiet in Grönwohldshorst zwischen der B 501 im Norden, dem Kroneichenweg im Süden und Westen sowie der Straße Am Entensoll im Osten.													
<b>7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans</b>													
Größe	Geltungsbereich B-Plan Nr. 74.1: <table border="1" data-bbox="438 705 1181 907"> <thead> <tr> <th>Gebiet</th> <th>Gesamtgröße</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>WA-Gebiet</td> <td>10.910 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Versorgungsfläche</td> <td>1.660 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Verkehrsfläche</td> <td>3.050 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Grünfläche</td> <td>2.530 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Gesamt</b></td> <td><b>18.110 m<sup>2</sup> (1,81 ha)</b></td> </tr> </tbody> </table>	Gebiet	Gesamtgröße	WA-Gebiet	10.910 m <sup>2</sup>	Versorgungsfläche	1.660 m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche	3.050 m <sup>2</sup>	Grünfläche	2.530 m <sup>2</sup>	<b>Gesamt</b>	<b>18.110 m<sup>2</sup> (1,81 ha)</b>
Gebiet	Gesamtgröße												
WA-Gebiet	10.910 m <sup>2</sup>												
Versorgungsfläche	1.660 m <sup>2</sup>												
Verkehrsfläche	3.050 m <sup>2</sup>												
Grünfläche	2.530 m <sup>2</sup>												
<b>Gesamt</b>	<b>18.110 m<sup>2</sup> (1,81 ha)</b>												
Planungsziele	Das städtebauliche Planungsziel der Gemeinde Grömitz besteht darin, das Plangebiet in Grönwohldshorst so planerisch vorzubereiten, dass es zu Zwecken der Sicherung der künftigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung entwickelt werden kann. Dazu ist die Umwandlung einer Außenbereichsfläche im Innenbereich i. S. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) in ein Baugebiet i. S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.												
<b>7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes</b>													
<b>Fachplanungen</b>													
Landesentwicklungsplan	LEP 2021 kennzeichnet Grömitz als „ <i>Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung</i> “												
Regionalplan	in RP 2004 Planungsraum III liegt Grönwohldshorst im „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“												
Landschaftsrahmenplan	nach LRP 2020 liegt Grönwohldshorst in einem „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“												
Flächennutzungsplan	in FNP 1999 Kennzeichnung der Fläche als „ <i>Wohnbaufläche</i> “ mit der Zweckbestimmung „Park“												
Landschaftsplan	in LP 1997 ist der Geltungsbereich als „Weitere mögliche Baufläche“ gekennzeichnet												
<b>Fachgesetze</b>													
Biotopverbund § 12 LNatSchG	Geltungsbereich liegt außerhalb von Schwerpunktbereichen oder Verbundachsen des Biotopverbundsystems												
Naturschutzgebiete § 13 LNatSchG	im Raum Grömitz und dessen Umfeld nicht vorhanden												
Nationalparke § 24 BNatSchG	im Raum Grömitz und dessen Umfeld nicht vorhanden												

Biosphärenreservate § 14 LNatSchG	im Raum Grömitz und dessen Umfeld nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiete § 15 LNatSchG	im Umfeld des Geltungsbereichs nicht vorhanden,
Naturparke § 16 LNatSchG	im Raum Grömitz und dessen Umfeld nicht vorhanden
Geschützte Biotope § 21 LNatSchG	Knick an südöstlicher Geltungsbereichsgrenze
Natura 2000 Gebiete § 32 BNatSchG	FFH-Gebiet 1732-321 Guttauer Gehege in 135 m Entfernung zum Geltungsbereich
Wasserschutzgebiete § 4 LWG	Geltungsbereich liegt außerhalb des Trinkwassergewinnungsgebiets WGG „Grube“ und nicht über einem gefährdeten Grundwasserkörper
Überschwemmungsgebiete § 75 LWG	Östlich an den Geltungsbereich grenzt ein „Potenziell signifikantes Risikogebiet“
Denkmalschutz § 2 DSchG	Geltungsbereich nicht in einem archäologischen Interessensgebiet, keine Kulturdenkmale und Schutzzonen bekannt

### Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

#### 7.1.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut Mensch, insb. die menschliche Gesundheit	Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs. Aktuell erfolgt die landwirtschaftliche Nutzung als Intensivgrünland, die umliegende bereits bestehende Bebauung unterliegt der Wohn- bzw. der Gewerbenutzung. Die Bundesstraße 501 führt an der Fläche vorbei.
Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	<p><u>Tiere</u></p> <p>Faunistische Erfassungen liegen nicht vor. Vorkommen von Boden- und Gehölzbrütern sowie Fledermäusen können nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Pflanzen</u></p> <p>Der Geltungsbereich wird als Grünlandfläche intensiv bewirtschaftet, in den Randbereichen bestehen für die Siedlungsbereiche typische, anthropogen geprägte Habitatstrukturen. Vorkommen geschützter Pflanzenarten bzw. von Pflanzenarten der Roten Liste sind nicht zu erwarten.</p>

### Biologische Vielfalt

Die Geltungsbereichsfläche lässt sich zu einem überwiegenden Anteil dem Biotoptyp GAy Artenarmes Wirtschaftsgrünland zuordnen. Die östlichen Randbereiche weisen die Biotoptypen SGg Urbanes Gebüsch mit heimischen Arten und Fly Sonstiges naturnahes lineares Gewässer auf. Die südliche Geltungsbereichsgrenze ist gekennzeichnet durch die Ruderale Staudenflur frischer Standorte RHm und ein Urbanes Gebüsch mit heimischen Arten. Im westlichen Teilbereich befindet sich eine Sonstige Ruderalfläche RHy, ein Gewerbegebiet Slg und daran angrenzend ein Urbanes Gebüsch mit nichtheimischen Arten SGf.

Strukturen wie Hecken und Ruderalflächen treten in den Randbereichen auf.

Das FFH-Gebiet 1732-321 „Guttauer Gehege“ befindet sich in 135 m Entfernung zum Geltungsbereich, dazwischen liegt bereits Wohnbebauung.



## LEGENDE Bestand/Realnutzung

	HEy	Sonstiges heimisches Laubgehölz
	HRy	Baumreihe aus heimischen Laubbäumen
	FLy	Sonstiges naturnahes lineares Gewässer
	GAY	Artenarmes Wirtschaftsgrünland
	RHm	Ruderales Staudenflur frischer Standorte
	RHg	Ruderales Grasflur
	RHy	Sonstige Ruderalfläche
	SVs	Vollversiegelte Verkehrsfläche
	SVi	Bankette, intensiv gepflegt
	SVh	Straßenbegleitgrün mit Bäumen
	SGg	Urbanes Gebüsch mit heimischen Arten
	SGf	Urbanes Gebüsch mit nicht heimischen Arten
	Slg	Gewerbegebiet

Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

### Fläche

Beansprucht wird eine bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche mit einer Größe von 1,81 ha.

### Boden

Der Geltungsbereich ist durch Pseudogley-Parabraunerde gekennzeichnet.

### Wasser

Die Vorhabenfläche liegt über dem Grundwasserkörper Kossau/ Oldenburger Graben, der nicht zu den gefährdeten Grundwasserkörpern gehört. Trinkwasserschutz- und Trinkwassergewinnungsgebiete werden nicht berührt.

### Luft und Klima

Schleswig-Holstein wird klimatisch vor allem durch den Einfluss des maritimen Klimas geprägt. Der südliche Abschnitt der Ostsee ist Teil der gemäßigten Klimazone, geht nach Osten hin in ein kontinental geprägtes Klima über. Vorherrschende Westwinde sorgen für milde und feuchte Verhältnisse.

	<p><u>Landschaft</u></p> <p>Die Gemeinde Grömitz und somit auch das Plangebiet sind Teil des Ostholsteinischen Hügellandes. Die Ortslage Grönwohldshorst liegt in einem „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“. Typisch sind die Eigenheime, Gewerbebereiche sowie Infrastruktureinrichtungen. Wohnbebauung und urbane Gehölzstrukturen umgeben den Geltungsbereich, im Norden verläuft die Bundesstraße 501. Umgeben ist die Ortslage von land- und forstwirtschaftlichen Flächen, in denen sich für Ostholstein charakteristische Knicks und vereinzelte Kleingewässer befinden.</p>
Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Geltungsbereich nicht in einem archäologischen Interessensgebiet, keine Kulturdenkmale und Schutzzonen bekannt
<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung</b>	
<b>Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung</b>	
Schutzgut Mensch, insb. die menschliche Gesundheit	<p>Mit der Festsetzung der Wohnbaufläche wird neuer Wohnraum vorbereitet, der sich in die bestehende Siedlungsflächennutzung einpasst. Die Bewirtschaftung der Fläche als Grünland entfällt dann.</p> <p>Erhebliche störende Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die über das vorhandene Maß von Lärm-, Staub- oder Lichtbelastungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.</p> <p>Das Gebiet ist bereits durch Verkehrswege erschlossen, sodass der Bau zusätzlicher Verbindungen zur Fläche nicht notwendig ist und keine erheblichen zusätzlichen Belastungen zu erwarten sind.</p>
Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	<p><u>Tiere</u></p> <p>Vorkommen von Boden- und Gehölzbrütern sind auf Grund der angrenzenden Habitatstrukturen möglich.</p> <p>Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die unabsichtliche Tötung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, insbesondere für die Artengruppe der Vögel, <u>hat die Baufeldvorbereitung außerhalb der Brutzeit</u> zwischen dem 01. September bis zum 28. Februar stattzufinden. Wenn die nachfolgenden Bautätigkeiten in die Brutperiode fallen, dann ist durch einen Biologen im Vorfeld zu prüfen, ob durch frühzeitige Vergrämuungsmaßnahmen und die Anlage von Ersatzhabitaten sichergestellt werden kann, dass die beanspruchten Bereiche nicht zur Anlage eines Geleges genutzt werden. Die Maßnahme bedarf der ökologischen Baubegleitung. Wenn kein Besatz durch Bodenbrüter festgestellt wird, dann sind keine weiteren Maßnahmen zur Vergrämung oder zur Anlage von Ersatzhabitaten notwendig.</p> <p>Wenn Gehölzschnitte notwendig werden, dann sind die Gehölzschnittzeiten gem. § 39 (5) 2 BNatSchG zum Schutz von Gehölzbrütern einzuhalten. Der Gehölzschnitt, das auf den Stock setzen oder die Beseitigung von Gehölzen dürfen nur außerhalb des Zeitraums zwischen dem 1. März bis zum</p>

30. September erfolgen. Wenn die in § 39 (5) 2 BNatSchG genannten Schnittmaßnahmen in die Brutzeit fallen, dann ist im Vorhinein durch einen erfahrenen Biologen auf Besatz zu kontrollieren. Wenn nachweislich Brutvögel vorhanden sind, dann sind entsprechende Minderungs-, Vermeidungs- und/ oder Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB durchzuführen.

§ 41a BNatSchG ist zu berücksichtigen: Neu zu errichtende Beleuchtungen sind so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen geschützt sind. Die Beleuchtung für die baulichen Anlagen ist so zu wählen, dass der Insektenanflug so weit wie möglich reduziert wird. Zu verwenden sind dimmbare LEDs (3.000 bis 6.000 K) und Lampengehäuse, die nur einen geringen Lichtanteil in die Umgebung abstrahlen.

Fledermäuse können im Siedlungsbereich vorkommen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht berührt. Mit der Errichtung von Wohnhäusern und den zugehörigen Grundstücken sollten neue Quartiermöglichkeiten und Nahrungshabitate entstehen. Es ist bei der Vorhabenumsetzung das Nachtbauverbot einzuhalten sowie auf eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle zum Schutz der Fledermäuse vor Irritation zu verzichten.

§ 8 LBO ist zu berücksichtigen. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Schottergärten sind nicht zulässig (9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO). Dadurch bleibt Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhalten.

#### Pflanzen

Eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Pflanzenarten bzw. Arten der Roten Liste ist auf Grund fehlender Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

§ 8 LBO ist zu berücksichtigen. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Schottergärten sind nicht zulässig (9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO).

#### Biologische Vielfalt

Eine herausragende biologische Vielfalt ist auf der Fläche auf Grund der intensiven Grünlandbewirtschaftung und der anthropogenen Einflüsse auf die Lebensräume nicht zu erwarten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben lässt sich dadurch ausschließen.

<p>Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft</p>	<p><u>Fläche</u></p> <p>Die beanspruchte Fläche entfällt zu Gunsten der Schaffung von Wohnraum im Innenbereich aus der landwirtschaftlichen Nutzung.</p> <p><u>Boden</u></p> <p>Wenn bei der Umsetzung des Vorhabens die Vorgaben des Bodenschutzes eingehalten, flächenschonend gearbeitet und die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Boden umgesetzt werden, lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vermeiden und ausgleichen.</p> <p><u>Wasser</u></p> <p>Die Vorgaben des Oberflächen- und Grundwasserschutzes sind einzuhalten. Bei Berücksichtigung und Umsetzung der notwendigen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu rechnen.</p> <p><u>Luft und Klima</u></p> <p>Belastungen durch Luftschadstoffe aus Baumaschinen und Baustellenfahrzeugen sind lediglich temporär während der Bauarbeiten zu erwarten. Eine erhebliche dauerhafte Verschlechterung der Luftqualität ist daher ausgeschlossen.</p> <p>Versiegelte Flächen können zur geringfügigen Erwärmung der Umgebung führen.</p> <p><u>Landschaft</u></p> <p>Das Vorhabengebiet ist bereits von Einfamilienhaus- und Gewerbebebauung umgeben, der Bebauungsplan bereitet die Entwicklung einer Wohnbaufläche im Innenbereich vor. Die Wohnbebauung wird zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.</p>
<p>Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</p>	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Kultur- und Sachgüter mit besonderer Bedeutung vorhanden.</p> <p>Wenn Bodendenkmale bei der Umsetzung festgestellt werden, dann sind entsprechende Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.</p>
<p><b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich</b></p>	
	<p>Der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden liegen die Vorgaben des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ zu Grunde.</p>

Bei der Berechnung wird

- für die Fläche WA eine Gesamtgröße von 10.910 m<sup>2</sup>
- für die Versorgungsfläche 1.660 m<sup>2</sup>
- für die Verkehrsfläche 3.050 m<sup>2</sup>

zu Grunde gelegt.

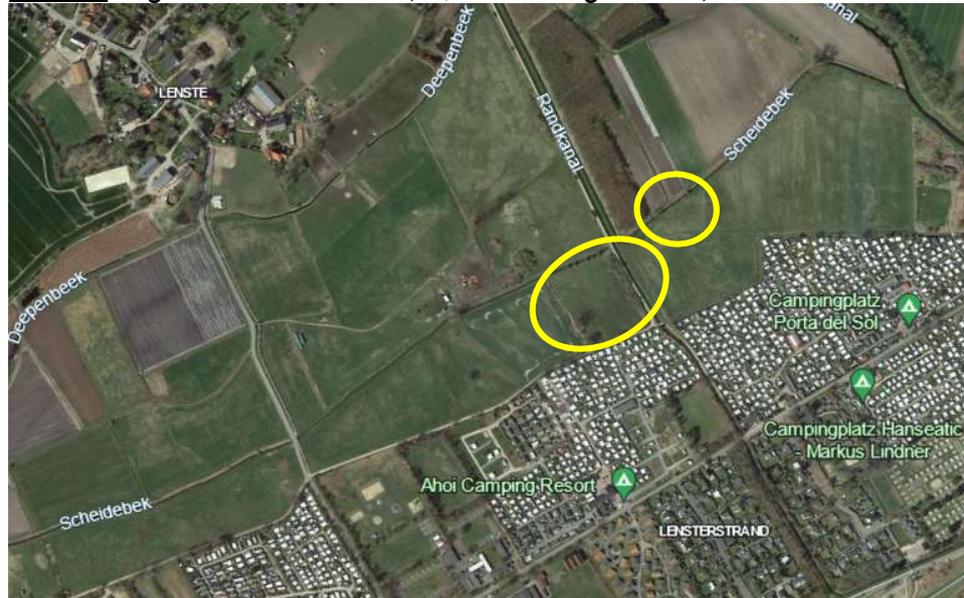
Die GRZ für das allgemeine Wohngebiet beträgt 0,3, somit sind insgesamt 3.273 m<sup>2</sup> überbaubar. Multipliziert mit dem Faktor 0,5 beträgt der Ausgleichsbedarf für das WA 1.636,5 m<sup>2</sup>.

Die Versiegelung durch Versorgungs- und Verkehrsflächen liegt bei insgesamt 4.710 m<sup>2</sup>. Der Ausgleichsbedarf beträgt 2.355 m<sup>2</sup>.

Damit liegt der Ausgleichsbedarf insgesamt bei 3.991,5 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt über das Ökokonto 1.20 „Salzwiesen“: Die gemeindlichen Ökokontoflächen befinden sich zwischen dem Ortsteil Lenste und den Campingplätzen Lenster Strand. Die Ökopunkte werden aus einem Flächenbestand ausgebucht, auf dem landwirtschaftlich genutzte Weidefläche in Grünland mit später Mahd (nach dem 15.07.) umgewandelt wird. Dabei besteht das langfristige Ziel in einer teilweisen Ver-nässung.

*Bild 15: Lage Ökokontoflächen, Quelle: Google Earth, 16.02.2024*



*Bild 16: Lage der Flurstücke, Quelle: Bestandskarte zum Ökokonto*



**In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Planung basiert auf einem städtebaulichen Gesamtentwicklungskonzept für die Gemeinde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74.1 ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen, somit folgt der Bebauungsplan den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

**Erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j**

Von der geplanten Nutzung gehen keine Risiken für die Umwelt aus, weil hier keine gefährlichen Stoffe Bestandteil der Nutzung sind. Das Vorhaben ist nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt bzw. Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle sind daher nicht erforderlich.

**7.2 Zusätzliche Angaben**

Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Durchführung einer einfachen verbal-argumentativen Methode der Umweltprüfung, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemeinen anerkannten planerischen Grundsätzen gem. der aktuellen Rechtslage entspricht.

Maßnahmen zur Überwachung der

Die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und deren Umweltauswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes von der Gemeinde im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben überwacht.

erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	
Allgemein verständliche Zusammenfassung	<p>Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO werden unvermeidbare Eingriffe vorbereitet.</p> <p>Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht auszulösen, sind entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorzusehen. Werden Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG ausgelöst, ist ein Antrag auf Artenschutzrechtliche Ausnahme gem. § 45 (7) i. V. m. § 67 BNatSchG zu stellen. Zu berücksichtigen sind die Bauzeitenregelung und die im BNatSchG vorgegebenen Gehölzschnittzeiten. Das Nachtbauverbot ist einzuhalten und auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung ist zu verzichten.</p> <p>Für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist Ausgleich im Umfang von 2.716,5 m<sup>2</sup> zu erbringen. Dafür wird das gemeindliche Ökokonto 1.20 „Salzwiesen“ beansprucht.</p>

## Quellen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE GRÖMITZ (1999): Übersichtsplan

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Karte 3 Blatt 2, URL: <https://www.schleswig-holstein.de/mm/downloads/MELUND/Landschaftsrahmenplanung/LRP3Hauptkarte3Blatt2.pdf>, abgerufen am: 27.09.2023

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Karte 2 Blatt 2, URL: [https://www.schleswig-holstein.de/mm/downloads/MELUND/Landschaftsrahmenplanung/LRP3Hauptkarte2\\_Blatt2.pdf](https://www.schleswig-holstein.de/mm/downloads/MELUND/Landschaftsrahmenplanung/LRP3Hauptkarte2_Blatt2.pdf), abgerufen am: 27.09.2023

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Karte 1 Blatt 2, URL: <https://www.schleswig-holstein.de/mm/downloads/MELUND/Landschaftsrahmenplanung/LRP3Hauptkarte1Blatt2.pdf>, abgerufen am: 27.09.2023

## 8 STÄDTEBAULICHE DATEN

### 8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
WA-Gebiet	10.910 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche	1.660 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	3.050 m <sup>2</sup>
Grünfläche	2.530 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>18.110 m<sup>2</sup> (1,81 ha)</b>

### 8.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung wird der Bau von 16 neuen Wohnungen vorbereitet.

## 9 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungs-, Erschließungs- und Baukosten. Diese werden im jeweils laufenden Haushalt bereitgehalten.

## 10 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat den Bebauungsplan Nr. 74.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 18.04.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 29.07.2023

(gez. Sebastian Rieke)  
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 74.1 tritt am 01.08.2024 in Kraft.

Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem 17.04.2024 vor.

