

PLANUNG kompakt STADT - Röntgenstr. 1 - 23701 Eutin

Gemeindeverwaltung Grömitz
Gemeinde Grömitz
Frau Blank
Kirchenstraße 11
23743 Grömitz

Eutin, 29. Juni 2023
Gabriele Teske

☎ 04521/83 03 991

✉ g.teske@stadtplanung-kompakt.de

Bebauungsplan Nr. 47, 6. Änderung der Gemeinde Grömitz

Hier: Klarstellung der textlichen Festsetzung Nummer 2.3

2.3 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

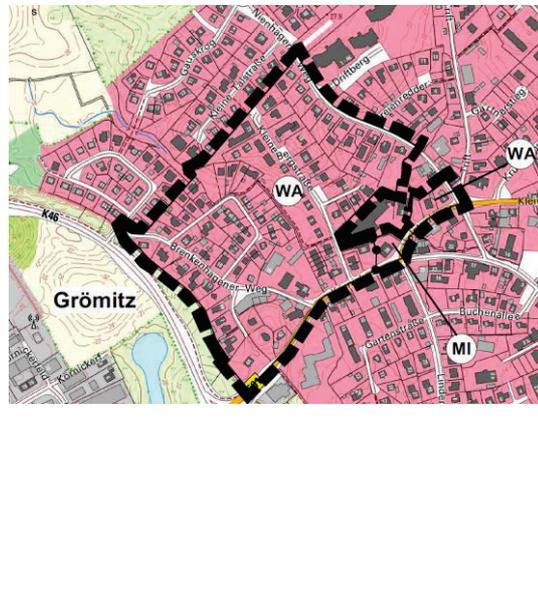
Die Zahl der Vollgeschosse für die im Bebauungsplan Nr. 47, 3. Änderung festgesetzten MI-III-Gebiete wird von III auf II reduziert und die Geschossflächenzahlen von 1,0 auf 0,6. Somit gilt für diese neu festgesetzten WA-Gebiete und für das MI-Gebiet eine Zweigeschossigkeit, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 (neu: WA II 0,4 (0,6) und MI II 0,4 (0,6)).

Frage: Die Festsetzung wird von Seiten der Genehmigungsbehörde so gelesen, dass II Vollgeschosse, eine neue GRZ und GFZ in den WA-Gebieten (Satz 2), nicht nur für die neu festgesetzten WA's gilt, sondern auch für die ursprünglichen, wo eigentlich I 0,3/0,3 herrscht. Der Kreis Ostholstein ist der Auffassung, dass die beiden WA-Gebiete mit einer Knotenlinie hätten angeknötet werden müssen. Aus der Begründung geht ohne weitere Erläuterung dieselbe Festsetzung hervor.

Sehr geehrte Frau Blank,

bei der Planung handelt es sich um eine einfache Änderung. Es gelten somit nur die in der 6. Änderung aufgenommenen neuen Festsetzungen für die betroffenen Punkte. Alle anderen Festsetzungen der davor erfolgten Änderungen gelten unverändert weiter. Daher sind so alle Pläne (also Bebauungsplan Nr. 47, 3. und 6. Änderung) nebeneinander zu lesen.

Im „Teil A: Planzeichnung“ wird nur die Art der baulichen Nutzung wie folgt geändert:

B-Plan Nr. 47, 3. Änderung (braun = MI, rosa = WA)	in B-Plan Nr. 47, 6. Änderung (siehe Einschriebe und Knotenlinie)
	

Somit gelten über die 6. Änderungen nun andere Zuschnitte der Arten der baulichen Nutzungen. Damit greifen die jeweiligen Baugebietsarten auf die Texte der 3. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 durch.

Sprich: Ist im B-Plan Nr. 47, 6. Änderung nun ein WA-Gebiet festgesetzt, gelten die textlichen Festsetzungen zu den WA-Gebieten.

Die Geschossigkeiten werden im „Teil A: Planzeichnung“ nicht geändert.

Die weiteren Einzeländerungen erfolgen über den „Teil B: Text“. Die besagte bzw. klarzustellende Festsetzung lautet:

2.3 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse für die im Bebauungsplan Nr. 47, 3. Änderung festgesetzten MI-III-Gebiete wird von III auf II reduziert und die Geschossflächenzahlen von 1,0 auf 0,6. Somit gilt für diese neu festgesetzten WA-Gebiete und für das MI-Gebiet eine Zweigeschossigkeit, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 (neu: WA II 0,4 (0,6) und MI II 0,4 (0,6)).

Dabei ist die Text-Nummer 2.3 wie folgt zu lesen:

Erläuternd heißt es dazu in der Begründung:

„Reduzierung der Vollgeschosse: In Grömitz werden die Gebäude immer höher gebaut, so dass der dörfliche Charakter verloren geht. Dieses soll zukünftig unterbunden werden neben der Regelung der Firsthöhen und Dachneigungen, wie dargestellt, und über die Eingrenzung der Vollgeschosse auf maximal zwei. Die Zahl der Vollgeschosse wird folglich für die im Bebauungsplan Nr. 47, 3. Änderung festgesetzten MI-III-Gebiete von III auf II reduziert und damit verbunden die Geschossflächenzahlen von 1,0 auf 0,6. Somit gilt für diese neu festgesetzten WA-Gebiete und für das MI-Gebiet eine Zweigeschossigkeit, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 (neu: WA II 0,4 (0,6) und MI II 0,4 (0,6)).“

Somit ist dem Teil B-Text und in der Begründung klar zu entnehmen, **dass diese Festsetzungen nur der Reduzierung von Baumassen dienen**. Somit ist keine Erhöhung von Baumassen in anderen, nicht genannten, Baugebieten Planungsziel.

Diese Abtrennung des MI-III-Gebietes ist möglich, da der Bebauungsplan Nr. 47 die „Knotenlinien“ zur Trennung der Geschossigkeiten in den MI-Gebieten bis zu den Straßenflächen heranführt und nicht bei den Baugrenzen endet.

Zwecks Klarstellung besagt der Satz 2 der Festsetzung 2.3:

„Somit gilt für diese neu festgesetzten WA-Gebiete und für das MI-Gebiet eine Zweigeschossigkeit, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 (neu: WA II 0,4 (0,6) und MI II 0,4 (0,6)).“

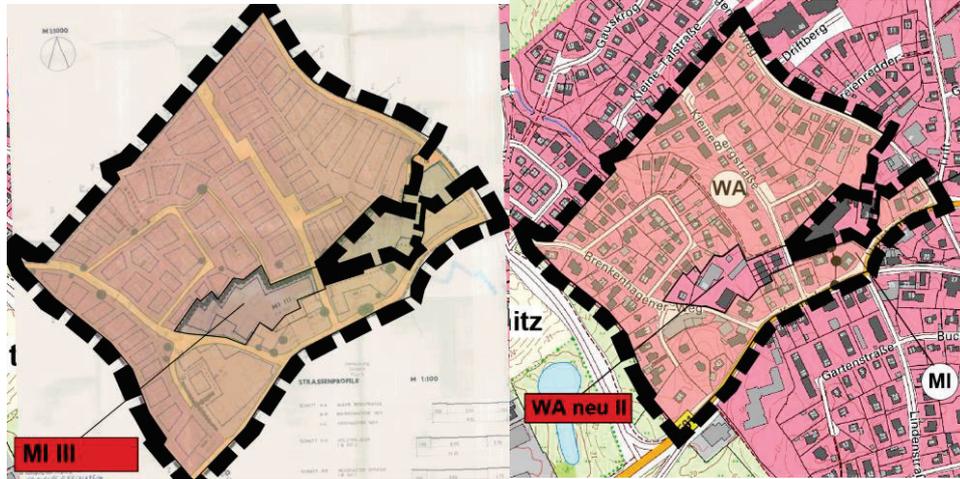
In der besagten Klarstellung des Satzes 2 der Festsetzung 2.3 ist der Zusatz „und MI II 0,4 (0,6)“ aufgenommen, obwohl kein MI II-Gebiet vorhanden ist; lediglich ein MI I-Gebiet (derzeit gastronomischer Betrieb), für das die Festsetzung nichtzutreffend ist. In dem Punkt ist die Nachfrage des Kreises korrekt.

Weil aber kein zusätzliches MI-II-Gebiet im Plangebiet vorhanden ist, welches vorher ein MI-III-Gebiet war, ist diese Festsetzung unerheblich und damit nicht anwendbar.

Ein Rückschluss aus dem Klarstellungstext des g. Satzes 2, dass die Geschossigkeiten und die Geschossflächenzahlen nun für alle Baugebiete gelten, war zu keinem Zeitpunkt ein städtebauliches Planungsziel, welches aus den Planunterlagen entnommen werden kann.

Zusammenfassung:

Die Zahl der Vollgeschosse für die im Bebauungsplan Nr. 47, 3. Änderung festgesetzten MI-III-Gebiete wird von III auf II reduziert und die Geschossflächenzahl von 1,0 auf 0,6. Somit gilt für **dieses neu festgesetzten WA-Gebiet** eine Zweigeschossigkeit, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 (neu: WA II 0,4 (0,6)).



Für alle übrigen neu festgesetzten WA-Gebiete (ursprünglich WA I, WA II, MI I und MI II) und das beibehaltende MI I - Gebiet gelten in Bezug auf Geschossigkeit und Ausnutzung weiterhin die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 ist durch Überplanung nicht maßgeblich.

Mit freundlichem Gruß,

Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)