Gemeinde Grömitz
Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 31

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 für ein Gebiet beidseitig der Schützenstraße sowie des Blankwasserweges und ein Gebiet nördlich der Fischerstraße, westlich der Königsberger Allee und südlich der Schützenstraße, sowie ein Gebiet nördlich der Schützenstraße und der Stettiner Straße und südlich des Blankwasserweges einschließlich der Bebauung nördlich der Schützenstraße und des Blankwasserweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000

Verfasser:

PLANUNG kompakt STADT

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

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Landeswassergesetz (LWG) vom 13. November 2019, GVOBl. 2019, 425, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, §§ 59a, 82a und 84a eingefügt sowie §§ 71, 77, 107 und Teil 9 neu gefasst (Art. 1 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875)

Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 05.07.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 2024, 504), letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875, 928)

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung - GO -) in der Fassung vom 28. Februar 2003, GVOBl. 2003, 57, letzte berücksichtigte Änderung: § 34a geändert (Art. 1 Ges. v. 26.03.2026, GVOBl. 2026 Nr. 27)

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

SO	Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Zweckbestimmung: Dauerwohnen mit Beherbergung
SO	Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Zweckbestimmung: Fremdenbeherbergung
SO	Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Zweckbestimmung: Hotel
NB	Nutzungsbeschränkung für sonstige Teile baulicher Anlagen (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,3	Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(0,35)	Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH I ≤ 3,60 m TH II ≤ 6,50 m	Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mir Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß, bezogen die Zahl der Vollgeschossigkeit
FH I ≤ 8,50 m FH II ≤ 10,50 m	Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß
ü. EGF	über Erdgeschossfußboden

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze
a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P	Öffentliche Parkfläche
V	Verkehrsberuhigter Bereich
	Rad- und Gehweg
Parkhaus/-deck	Parkhaus/Parkdeck
V	Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Trafostation

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge und der im Teil: A benannten Flurstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
85/10	Flurstücksnummer
	vorhandene bauliche Hauptanlage
	vorhandene bauliche Nebenanlage

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Lage der Fläche im Bauverbot zum Landschutzdeich gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG SH

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet Dauerwohnen mit Beherbergung - (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Gebiet für Dauerwohnen mit Beherbergung - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die vorwiegend dem Dauerwohnen und dem Dauerwohnen mit integriertem Ferienwohnen sowie der Fremdenbeherbergung dienen.

(2) Zulässig sind in den SO-Gebieten:
1. Dauerwohnungen, die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden und ortsansässigen Personenkreis dienen (= Definition einer Hauptwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes / Schwerpunkt der Lebensbeziehungen) und somit nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gelten,
2. Ferienwohnungen in Räumen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind, auf maximal 50 % der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO der gesamten Hauptanlage je dazugehörigem Baugrundstück,
3. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Hotel. Dabei sind die dazugehörenden Zimmer ohne zugeordnete Küchen und Kochstellen, auszustatten sowie Schank- und Speisewirtschaften in einem Umfang nachzuweisen, die in ihrer Kapazität der Restaurationsräume der Zahl der Betten (= mögliche Gästezahl) in den Zimmern mindestens entspricht und dabei die Vollverpflegung gesichert ist,
6. sonstige Gewerbebetriebe, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
8. Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

(3) Ausnahmsweise sind "*Räume in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne §22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*" zulässig, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind und nachweislich im Bestand und seiner Nutzung vorhanden sind.

(4) Dauerwohnungen nach Nr. 1.1 (2) Nr. 1, Ferienwohnungen nach Nr. 1.1 (2) Nr. 2, Zimmer in den Betrieben des Beherbergungsgewerbes als Hotel nach Nr. 1.1 (2) Nr. 5 und Nebenwohnungen nach Nr. 1 (3) sind innerhalb der in "Teil A: Planzeichnung" als "Nutzungsbeschränkung (NB)" gekennzeichneten Flächen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für die Fremdenbeherbergung - (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Gebiet für Fremdenbeherbergung - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen sowie von Dauerwohnungen bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.

(2) Zulässig sind in den SO-Gebieten:
1. Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Hotel. Dabei sind die dazugehörenden Zimmer ohne zugeordnete Küchen und Kochstellen, auszustatten sowie Schank- und Speisewirtschaften in einem Umfang nachzuweisen, die in ihrer Kapazität der Restaurationsräume der Zahl der Betten (= mögliche Gästezahl) in den Zimmern mindestens entspricht und dabei die Vollverpflegung gesichert ist,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Wohnungen als Haupt- und Nebenwohnungen,
5. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen,
6. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
8. Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

(3) Ferienwohnungen nach Nr. 1.2 (2) Nr. 1, Zimmer in den Betrieben des Beherbergungsgewerbes als Hotel nach Nr. 1.2 (2) Nr. 2 und Wohnungen als Haupt- und Nebenwohnungen nach Nr. 1.2 (2) Nr. 4 sind innerhalb der in "Teil A: Planzeichnung" als "Nutzungsbeschränkung (NB)" gekennzeichneten Flächen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 Nebenanlagen in den SO-Gebieten - Dauerwohnen mit Beherbergung - und - Gebiet für die Fremdenbeherbergung (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 86 LBO)

(1) In den SO-Gebieten sind parallel der Schützenstraße, des Blankwasserweges und des Brookganges Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig.
Ausgenommen sind Anlagen die der Gewinnung und Verarbeitung von regenerativen Energien zu Gunsten der Versorgung des Plangebietes dienen (z. B. Wärmepumpen).

(2) Innerhalb der SO-Gebiete sind ausschließlich an der Stätte der Leistung eine Anlage der Außenwerbung am Gebäude selbst für die Eigenwerbung, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 5 m² zulässig.

1.4 Sonstiges Sondergebiet - Hotel - (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Die Sondergebiete - Hotel - dienen ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Unterbringung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes als Hotel, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde, dienen.

(2) Zulässig sind in den SO-Gebieten:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Dabei sind die dazugehörenden Zimmer ohne zugeordnete Küchen und Kochstellen auszustatten sowie Schank- und Speisewirtschaften in einem Umfang nachzuweisen, die in ihrer Kapazität der Restaurationsräume der Zahl der Betten (= mögliche Gästezahl) in den Zimmern mindestens entspricht und dabei die Vollverpflegung gesichert ist,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Konferenz- und Gesellschaftsräume,
4. sonstige, den SO-Gebieten - Hotel - dienende Verkaufseinrichtungen,
5. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
6. Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Hotel dienen, Mitarbeiterwohnungen und Betriebsleiterwohnungen.

(3) In dem SO-Gebiet sind Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
Die dafür erforderlichen Zufahrten sind darüber hinaus allgemein zulässig.

1.5 Nebenanlagen in den SO-Gebieten Hotel - (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 86 LBO)

Innerhalb des SO-Gebietes sind insgesamt zulässig:
- technische Nebenanlagen (wie Verteilerkästen, Schächte etc.),
- maximal 10 freistehende Fahnenmasten,´
- zwei Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 25 m² und
- ein freistehender Standpylon bis 8,0 m Höhe, bezogen ab 11,70 m über Normalhöhennull (NHN) als Bezugspunkt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

(1) Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächenzahlen der baulichen Anlagen durch unselbständige Gebäudeteile (= Teile baulicher Anlagen, wie Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone) wie folgt überschritten werden:
- in den SO-0,25-Gebieten um 0,20 % auf eine zulässige Gesamtgrundflächenzahl von 0,30,
- in dem SO-0,30-Gebiet um 0,20 % auf eine zulässige Gesamtgrundflächenzahl von 0,36,
- in den SO-0,40-Gebieten um 0,20 % auf eine zulässige Gesamtgrundflächenzahl von 0,48,
- in den SO-0,45-Gebieten um 0,20 % auf eine zulässige Gesamtgrundflächenzahl von 0,54.

(2) Je Hauptgebäude darf maximal ein zusätzliches Nichtvollgeschoss als Dachgeschossausbau oder als ein Staffelgeschoss als klassisches Dachgeschoss in einem Schrägdach oder als flach geneigtes Dachgeschoss auf nur einer eigenständigen Ebene auf dem Gebäude errichtet werden mit einer Geschossfläche von weniger als drei Viertel des darunterliegenden Geschosses. Die Errichtung weiterer Nichtvollgeschosse ist unzulässig.

(3) Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl in den SO-Hotel-Gebieten ausnahmsweise um maximal 250 m² zulässig, wenn diese Fläche der Nutzung als Tiefgarage dient, die ganz oder teilweise über die Geländeoberfläche ragt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

(1) In den SO-Gebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der höchsten Stelle der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,10 m unter bzw. nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungskante liegen.
Bezugspunkt ist:
a) bei ebenem Gelände und bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Erschließungsanlage und
b) bei ansteigendem Gelände der nächstliegend festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudeseite.

(2) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Oberkante für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) um bis zu 1,50 m zulässig.

(3) Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich zulässig.

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

(1) Die insgesamt zulässige Grundfläche in den SO-II- und -III-Gebieten darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl, bestehend aus der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO, von 0,60 überschritten werden.

(2) Die insgesamt zulässige Grundfläche in den SO-IV- und V-Gebieten darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl, bestehend aus der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO, von 0,80 überschritten werden.

2.4 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossflächen diese
- in allen Vollgeschossen nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermitteln und
- auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO); **hier: überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

(1) Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den SO-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Erker, Terrassen und Balkone bis maximal 3 m Tiefe und 6 m Breite zulässig.

(2) Abweichend von Nummer 3 (1) ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in den Baugebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen als Baugrenzen durch gewerblich genutzte Gebäudeteile, wie Terrassen und Außenverkaufsfläche mit oder ohne Überdachung, Wintergärten oder Restaurationsräume von Beherbergungsbetrieben oder als Ausstellungsflächen zulässig.

(3) Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise bauliche Anlagen in einer Länge von über 50 m - bei Einhaltung der geltenden Abstandsflächen nach LBO - zulässig.

4. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB)

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegt innerhalb der Plangeltungsbereiche für die SO-Gebiete - Hotel - nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 5 BauGB Folgendes der Genehmigungspflicht:
1. die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
2. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
3. die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
4. bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
5. 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.

5. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

(1) Garagen: Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.

(2) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

(3) Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 45 Grad zulässig oder als Flachdächer.

(4) Einfriedung: Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig als:
- Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist oder
- bepflanzte Steinwälle.

(5) 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.

(6) Zufahrten je Grundstück: Von der Schützenstraße, dem Blankwasserweg, der Stettiner Straße und dem Brookgang aus ist je Grundstück nur eine Zufahrt von maximal 4 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Bauleitplanung vom 04.07.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am xx.xx.xxxx.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 18.06.2026 bis zum 03.07.2026 durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.06.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Bauleitplanung hat am xx.xx.xxxx den Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich dem xx.xx.xxxx auf der Internetseite der Gemeinde Grömitz unter *https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren* und im zentralen Internetportal des Landes Schleswig-Holstein veröffentlicht. Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während der Dienststunden.

   Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht.

   Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Grömitz unter*https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren* ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der Veröffentlichung (Nr. 5) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Veröffentlichung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden entsprechend nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich dem xx.xx.xxxx auf der Internetseite der Gemeinde Grömitz unter *https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren* und im zentralen Internetportal des Landes Schleswig-Holstein veröffentlicht.

   Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während der Dienststunden.

   Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift nur zu den gekennzeichneten Änderungen und Ergänzungen, sowie zu deren möglichen Auswirkungen, abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht.

   Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Grömitz unter *https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren* ins Internet eingestellt.

Grömitz, Siegel

(Sebastian Rieke)
- Bürgermeister-

8. Der katastermäßige Bestand am xx.xx.xxxx sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, Siegel (Vermessungsbüro Holst und Helten)
(Stefan Helten)
- Öffentl. best. Verm.-Ing.-

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grömitz, Siegel

(Sebastian Rieke)
- Bürgermeister-

11. Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Grömitz, Siegel

(Sebastian Rieke)
- Bürgermeister-

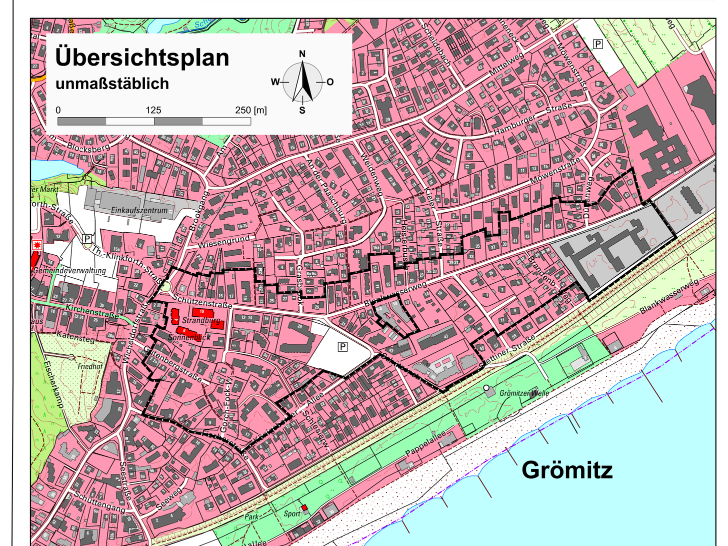
12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am .... durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord*“ ortsüblich bekanntgemacht worden; gleiches gilt für die Angabe der Internetadresse der Gemeinde Grömitz, unter der vorgenannte Unterlagen jederzeit und dauerhaft einsehbar sind. Nach § 215 Absatz 1 Satz 1 BauGB werden unbeachtlich
    1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
    2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und
    3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

    Auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
    Ist die Bebauungsplansatzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung oder von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung zustande gekommen, so ist gemäß § § 4 Abs. 3 (GO) die Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.
    Die Satzung ist mithin am .... in Kraft getreten.

Grömitz, Siegel

(Sebastian Rieke)
- Bürgermeister-

Hinweise:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Fachbereich 4 „Planen und Bauen“ der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11, 23743 Grömitz, eingesehen werden.
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 01.08.2022 einschließlich seiner Änderungen.



Satzung der Gemeinde Grömitz über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 31

für ein Gebiet beidseitig der Schützenstraße sowie des Blankwasserweges und ein Gebiet nördlich der Fischerstraße, westlich der Königsberger Allee und südlich der Schützenstraße, sowie ein Gebiet nördlich der Schützenstraße und der Stettiner Straße und südlich des Blankwasserweges einschließlich der Bebauung nördlich der Schützenstraße und des Blankwasserweges

Stand: 4. Juni 2026
Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB