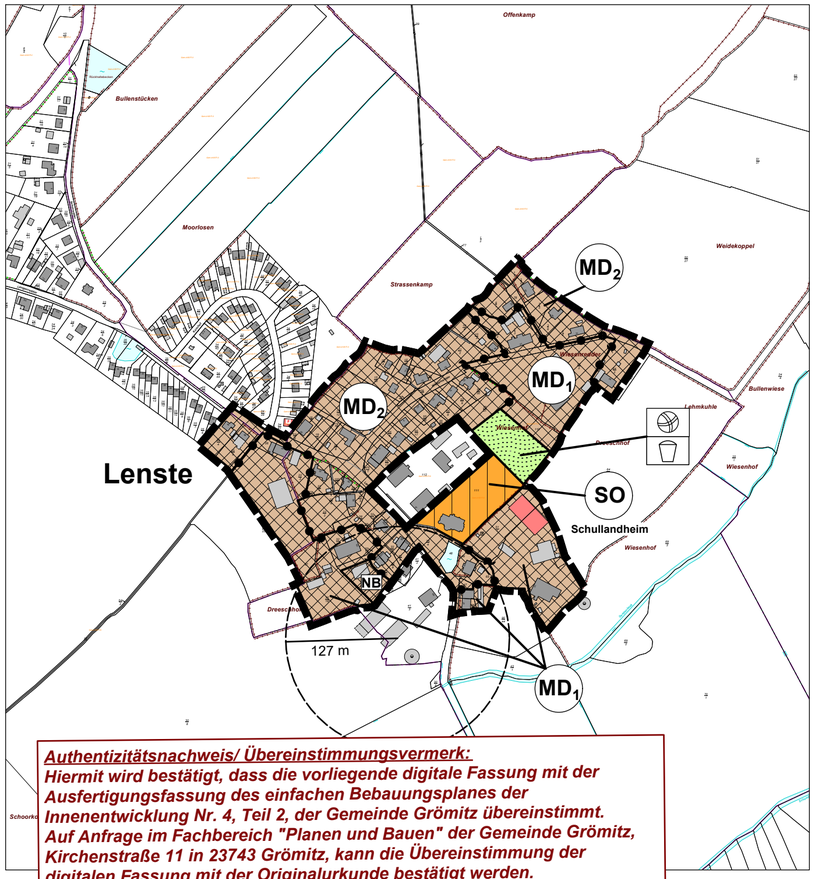
Bebauungsplan Nr. 4, Teil 2 der Gemeinde Grömitz

Teil A: Planzeichnung

M 1: 5.000

0 100 [m]



Authentizitätsnachweis/ Übereinstimmungsvermerk:
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des einfachen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 4, Teil 2, der Gemeinde Grömitz übereinstimmt. Auf Anfrage im Fachbereich "Planen und Bauen" der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Planzeichenerklärung

Es gelten die **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, das **Baugesetzbuch** (BauGB - vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, die 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und die **Landesbauordnung von Schleswig- Holstein** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 05.07.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 2024, 504)

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

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

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

MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

SO Schullandheim — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 Abs. 4 BauNVO)
Zweckbestimmung: Schullandheim

NB — Nutzungsbeschränkung
(§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Privater Grünfläche

Spielplatz

Bolzplatz

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellung ohne Normcharakter

MD_2 Zuordnender Nummerierung

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

um 50 % reduzierter Abstandsbereich (Geruchsschwellenbereich) nach der TA-Luft 2021

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

Teil B: Text

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

1.1 Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind die in § 5 Abs. 2 Nr. 5 und 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbe und sonstige Gewerbebetriebe) als Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 und 2 BauNVO innerhalb der in "Teil A: Planzeichnung" als "Nutzungsbeschränkung (NB)" gekennzeichneten Fläche unzulässig.

(2) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in der in § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (sonstige Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB in den MD-1- und -2-Gebieten unzulässig.

(3) Abweichend von Punkt 1.1 (2) ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzung "*Räume in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*" in den MD-1- und -2-Gebieten zulässig, wenn diese Nutzung bereits vorhanden ist und gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung von einer baulich untergeordneten Bedeutung ist. Erneuerungen dieser Anlagen bleiben somit allgemein zulässig.

(4) In den MD-2-Gebieten ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die in § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO allgemein zulässig, wenn diese gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist und maximal 1 Ferienwohnung umfasst.

(5) In den MD-2-Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die in § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO genannte Nutzung (sonstige Gewerbebetriebe) als Räume und Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO unzulässig.

(6) In den MD-Gebieten ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die in § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume oder Gebäude für Hotels unzulässig.

1.2 Sondergebiete, die der Erholung dienen - Schullandheim (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Schullandheim - dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen für Kinder und Jugendliche und den dazugehörigen Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind:

1. die zum Schullandheim gehörenden weniger als 108 Betten in Zimmern ohne zugeordnete Küchen und Kochstellen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis für Kinder und Jugendliche zur Erholung dienen,
2. zum Schullandbetrieb zugeordnete Schank- und Speisewirtschaften,
3. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
5. Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.3 Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 86 LBO)

(1) In den MD-2- und SO-Gebieten sind Garagen, Carports, hochbauliche Einrichtungen und hochbauliche Nebenanlagen in den Bereichen zwischen den Verkehrsflächen und den den Verkehrsflächen zugewandten Gebäudefluchten unzulässig. Zufahrten und Stellplätze sind somit zulässig.

(2) Innerhalb des SO-Gebietes sind insgesamt zulässig für die eigene Werbung:
- maximal 5 freistehende Fahnenmasten,
- eine Anlage der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von maximal 15 m².

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) Nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ist in dem SO-Gebiet eine Grundfläche von maximal 1.200 m² und eine Geschossfläche von maximal 2.400 m² zulässig; begrenzt auf
a) eine Grundfläche von maximal 400 m² (= 3 Gebäude)
b) und eine Geschossfläche von maximal 800 m²
je Gebäude.

(2) Nach § 16 Abs. 4 BauNVO sind in dem SO-Gebiet maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße des SO-Gebietes beträgt 4.000 m².

4. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb dem im „Teil A: Planzeichnung" gekennzeichneten Bereiche Radius mit der Erläuterung „50 % reduzierter Abstandsbereich" sind „sonstige Wohngebäude" nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur zulässig, wenn:
- ein qualifiziertes Sondergutachten nach der TA-Luft 2021 die Verträglichkeit gegenüber den qualifizierten landwirtschaftlichen Betrieben nachweist oder
- die relevanten emittierenden Tierhaltungen nachweislich aufgeben worden sind.

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

(1) Zufahrt je Grundstück: Je Grundstück in den MD-2- und -SO-Gebieten ist eine Zufahrt von maximal 6 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.
Ausgenommen von den Begrenzungen der Breite von Zufahrten sind die Zufahrten, die gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betrieben dienen.

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

(3) Dachneigung: Die Mindestdachneigung von Hauptgebäuden in den MD-2- und SO-Gebieten beträgt 15 Grad. Ausgenommen sind gewerblich genutzte Hallenbauten, die einem Gewerbe oder der Landwirtschaft dienen.

(4) Einfriedung: Im Falle der Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in den MD-2- und SO-Gebieten diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig und zwar als:
- Laubgehölze in Form einer Hecken und somit als lebende Einfriedung - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist oder
- bepflanzte Steinwälle.

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. mit § 13a und § 30 Abs. 3 BauGB und § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.06.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 4, Teil 2, der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet im südlichen Bereich von Lenste, beidseitig des Wiesenredders sowie südlich des Kreuzungsbereiches Langenredder/ Kornhof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 14.06.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.07.2022 durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord*".
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 11.07.2022 bis einschließlich zum 25.07.2022 durchgeführt worden.
3. Der Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Bauleitplanung hat am 19.11.2024 und am 06.03.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, Teil 2 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, Teil 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung wurden in der Zeit vom 28.01.2025 bis einschließlich dem 04.03.2025 im Internet 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 21.01.2025 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 unter *https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren* ins Internet eingestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.01.2025 und vom 12.03.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, Teil 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden nach der Veröffentlichung (Nr. 4) geändert. Daher wurde eine erneute Beteiligung 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 12.03.2025 bis zum 17.04.2025 im Internet 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 08.03.2025 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 unter *https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren* ins Internet eingestellt.

Grömitz, 21.07.2025 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister -

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.06.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplanes Nr. 4, Teil 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.06.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grömitz, 21.07.2025 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister -

9. Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung Nr. 4, Teil 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Grömitz, 21.07.2025 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister -

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 4, Teil 2 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, wurden am 24.07.2025 durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord*" ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) (in der Fassung vom 28. Februar 2003, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 101a und 102 geändert (Art. 2 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 957)) wurde ebenfalls hingewiesen wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 25.07.2025 in Kraft getreten.

Grömitz, 25.07.2025 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister -

Satzung der Gemeinde Grömitz über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 4, Teil 2

für ein Gebiet im südlichen Bereich von Lenste, beidseitig des Wiesenredders sowie südlich des Kreuzungsbereiches Langenredder/ Kornhof

Stand: 19.06.2025