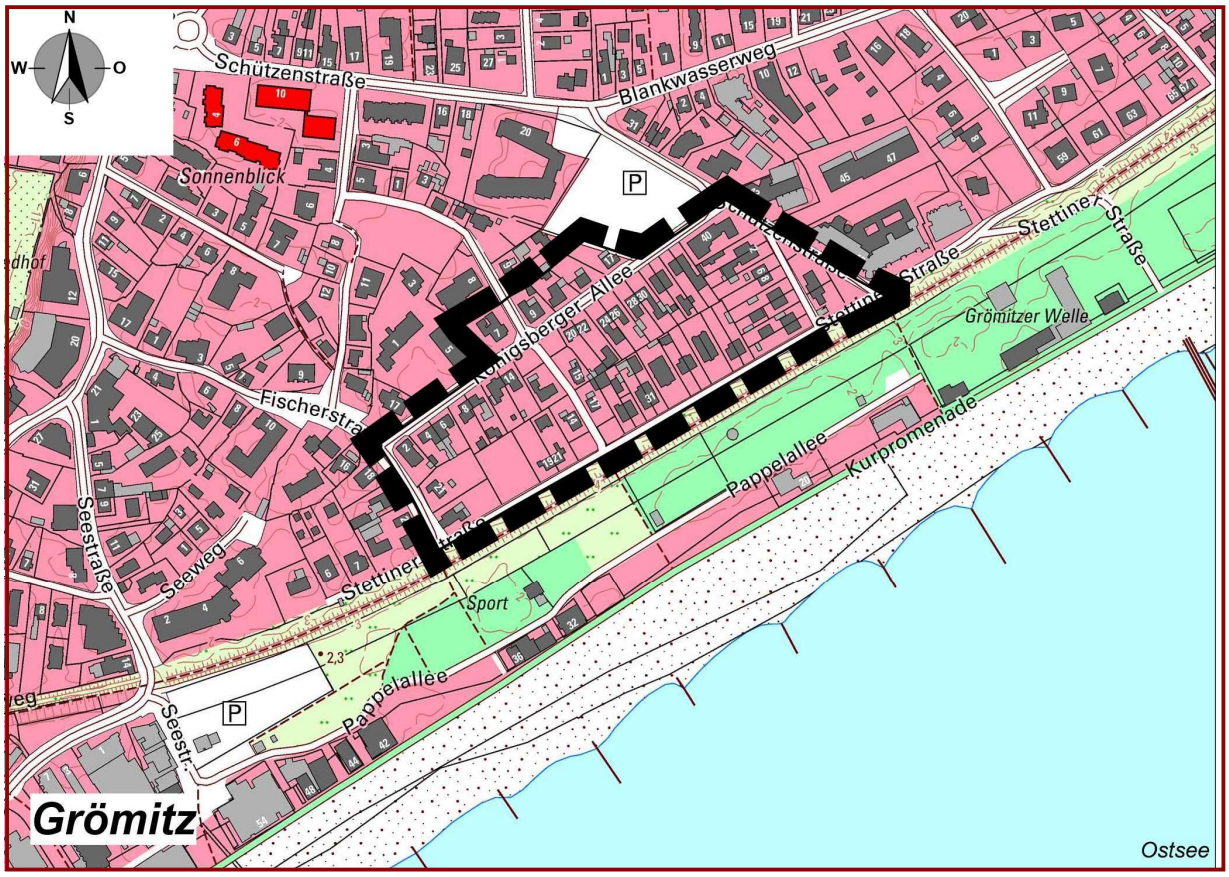


Stand: 27. Februar 2020

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 34

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet in Grömitz zwischen Schützenstraße, Stettiner Straße, Fischerstraße und Königsberger Allee

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

Inhaltsverzeichnis

1 Entwurfsbegründung 4
1.1 Planungsabsicht 4
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 8
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 11
2 Planbegründung 12
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 12
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) 14
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein 22
2.4 Erschließung 23
2.5 Grünplanung 23
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 24
3 Emissionen und Immissionen 24
3.1 Emissionen 24
3.2 Immissionen 25
4 Ver- und Entsorgung 25
4.1 Stromversorgung 25
4.2 Wasserver- und -entsorgung 25
4.3 Löschwasserversorgung 26
4.4 Müllentsorgung 26
4.5 Gas 26
5 Hinweise zum Bodenschutz 26
5.1 Bodenschutz 26
5.2 Altlasten 27
5.3 Sicherheit der Schifffahrt 27
5.4 Archäologische Kulturdenkmäler 27
5.5 Hochwasserschutz 28
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 30
7 Städtebauliche Daten 30
7.1 Flächenbilanz 30
7.2 Bauliche Nutzung 30
8 Kosten für die Gemeinde 30
9 Verfahrensvermerk 31

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

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

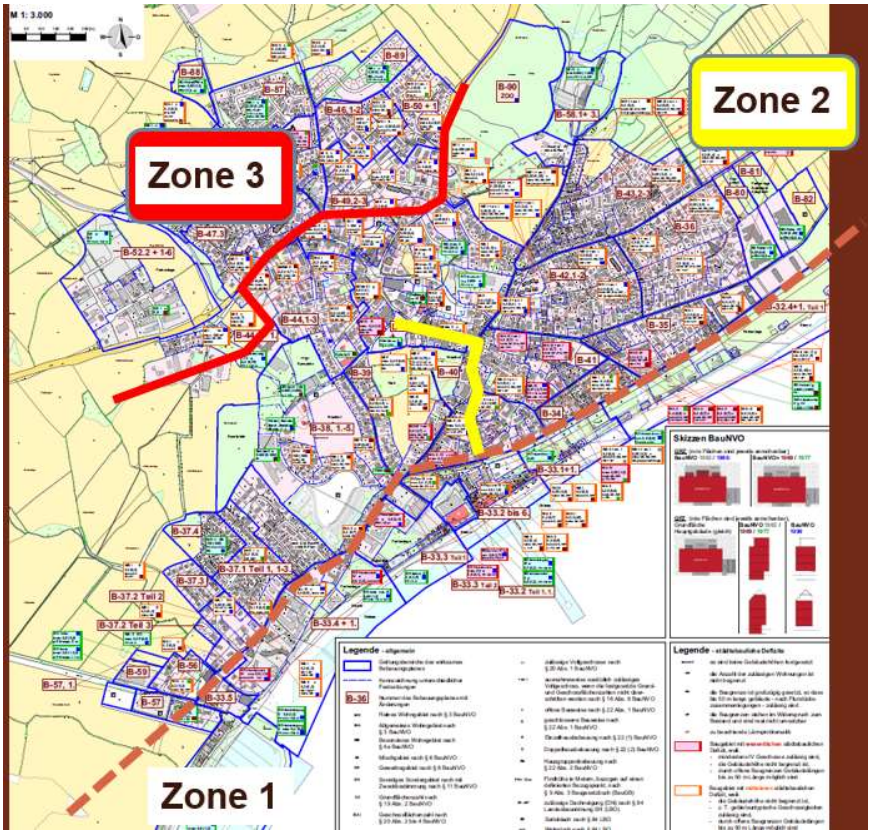
1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die Sicherung der vorhandenen kleinteiligen Struktur im Plangebiet, und vor allem die noch auf die historische Baustruktur von Grömitz verweisende Bebauung in der Königsberger Allee, sowie die Zulassung von Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

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 1: Zonierung der Ortslage Grömitz



1. Der direkt an die Ostsee grenzende Bereich im Vordeichgelände bzw. der daran angrenzende Bereich (= 1. Zone) dient ausschließlich dem Fremdenverkehr. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Meer. Zulässig sind hier nur Nutzungen, die diesem Ziel dienen; einschließlich höherwertiger Hotels, Läden und Gastronomie.

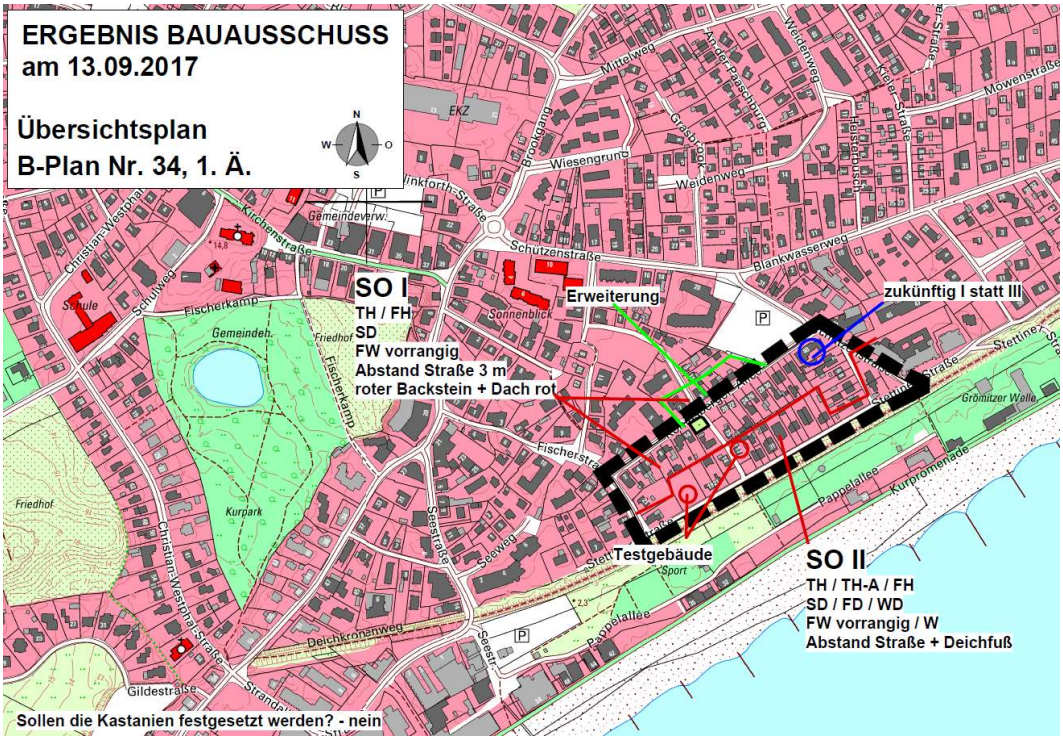
2. Die zweite Zone schließt sich dem Bereich an und geht bis zur Bundesstraße B 501. Hier dominiert eine Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen, untergeordneten Nebenwohnungen und Dauerwohnungen.
3. Der verbleibende Bereich (= 3. Zone) ist der Bereich nördlich der B 501. 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.

Das Plangebiet liegt in der Zone 2. Somit soll eine Nutzung gesichert werden, die eine Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen zulässt. Vor Ort wird deutlich, dass diese Strukturen bereits vorhanden sind. Somit beinhaltet die Planung lediglich die Sicherung des Nutzungsbestandes.

Allerdings sind hier auch Zweitwohnungen vorhanden. Diese dienen nicht der aktiven Nutzung des Gebiets und des Ortes. Sie sind daher nicht städtebauliches Ziel der Gemeinde und sollen daher zukünftig nur noch ausnahmsweise, und damit untergeordnet, zulässig bleiben.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt besichtigte am 13.09.2017 das Gebiet. Hier wurden darüber hinaus auch gestalterische Ziele abgestimmt, wie Trauf- und Firsthöhen, Geschossigkeiten, Materialen etc. Die Ergebnisse sind daher Inhalt der Planung.

Bild 2: Protokollauszug vom 13.09.2017



Um die genannten Ziele der Gemeinde umzusetzen, besteht ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

1.1.3 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist vollständig bebaut und umbaut. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13 BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundflächen überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht unterliegen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie erläutert, ist die bereits bebaute Fläche des Plangebietes von allen Seiten von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 m² Grundfläche: Die Bauflächen umfassen eine Grundfläche von ca. 30.700 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,40 im Mittel, können 12.300 m² bebaut werden. Die 20.000 m² sind somit nicht überschritten.

In der Umgebung sind keine anderen Baugebiete vorhanden, die nur mit diesem Plangebiet funktionieren können bzw. von seiner Baustruktur abhängig sind. Daher ist ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen den angrenzenden Bebauungsplänen und dem Plangebiet nicht erkennbar. Daher wird hier von deren Einbeziehung dieser Bauleitplanungen abgesehen.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 m² Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind. Somit ist das Verfahren nach § 13a BauGB durchführbar.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

Da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist, sind gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen nicht ermittelt worden. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „*Wohnbaufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Somit ist die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

1.1.4 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt in Grömitz. Es ist vollständig mit Wohnungen, Ferienwohnungen und Gewerbebetrieben als Ferienwohnungen bebaut. Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese gesichert werden soll.

Genau auf dieser Fläche soll der Bestand so gesichert werden, dass die vorhandene Nutzungs- und Gestaltungsstruktur bestehen bleibt. Daher ist die Untersuchung weiterer Alternativen nicht zielführend.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche
- bereits baulich genutzt ist,
- in der unmittelbaren Umgebung Baugebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Ortszentrum ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzes-grundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	22.03.2018
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	25.06.2018 – 09.07.2018
-	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		14.08.2018
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	15.10.2018 – 15.11.2018
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	15.10.2018 – 20.11.2018
x	Eingeschränkte Beteiligung TöB, Behörden, Gemeinden und/oder Anlieger	§ 4a BauGB	05.06.2019 – 21.06.2019
x	2. eingeschränkte Beteiligung TöB, Behörden, Gemeinden und/oder Anlieger	§ 4a BauGB	09.12.2019 – 19.12.2019
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	27.02.2020

1.1.6 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- 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 2010 kennzeichnet Grömitz als ländlichen Zentralort sowie als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Gerade in dem Schwerpunktraum sollen nach dem Grundsatz 3 des Punktes 3.7.1:

- Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung erfolgen.
- Hochwertige Standorte für die dazu erforderlichen hochwertigen Tourismuseinrichtungen und -angebote vorbehalten werden und
- die Kultur- und Einkaufsangebote verbessert werden.

Darüber hinaus ist eine Stärkung als Wohnstandort gewollt.

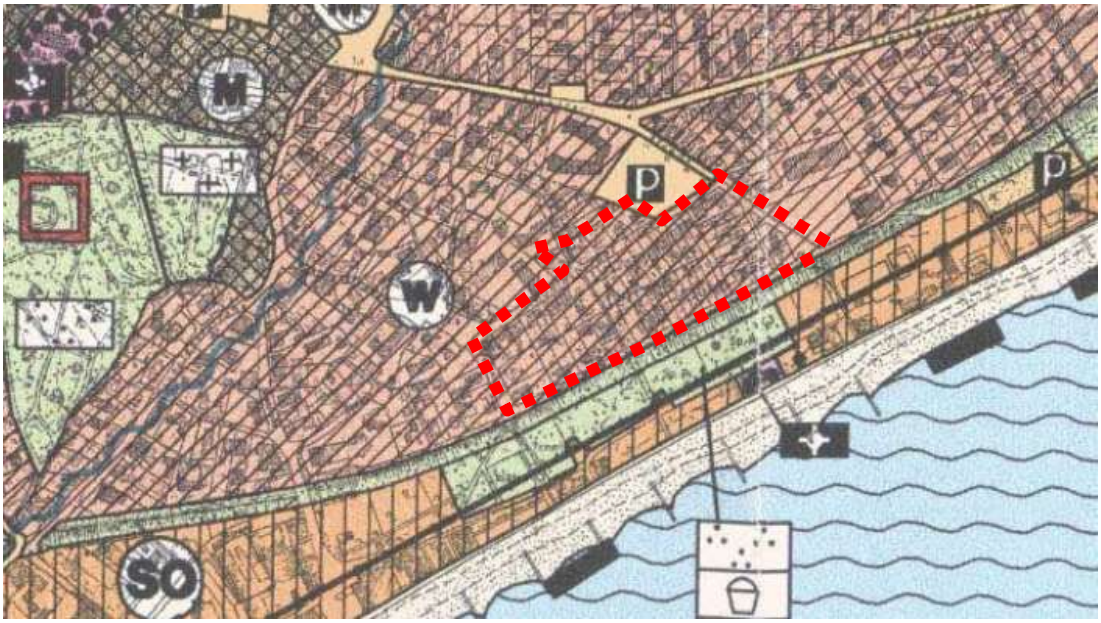
Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen.

Gemäß dem Umweltatlas befinden sich im Bereich und in seiner Umgebung keine geschützten Flächen.

1.2.2 Kommunale Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 dar.

Bild 3: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan



Für den nördlichen Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 41 und ansonsten der Bebauungsplan Nr. 34. Beide Pläne werden neu überplant.

Bild 4: Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 34

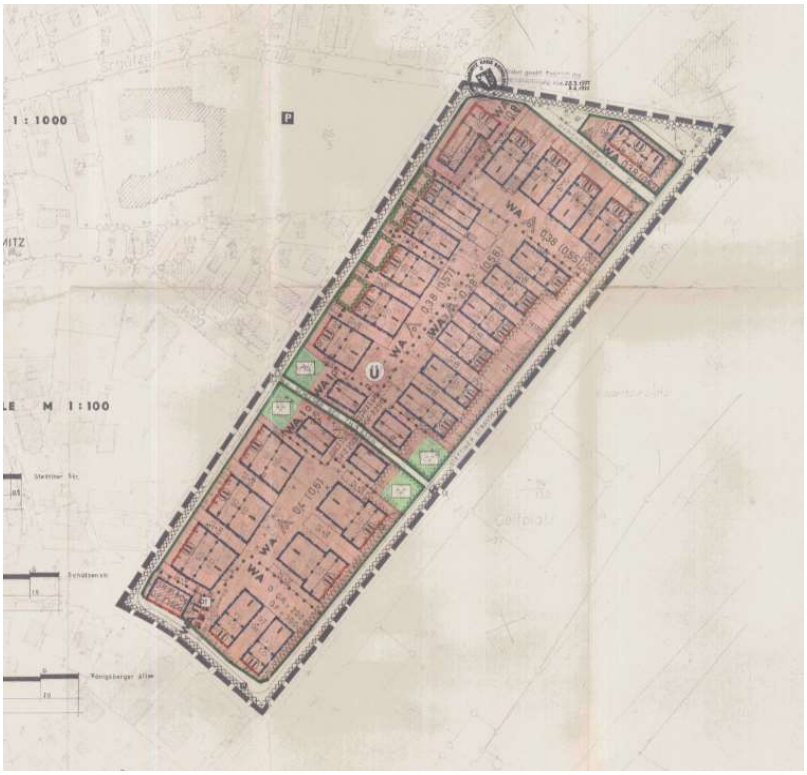
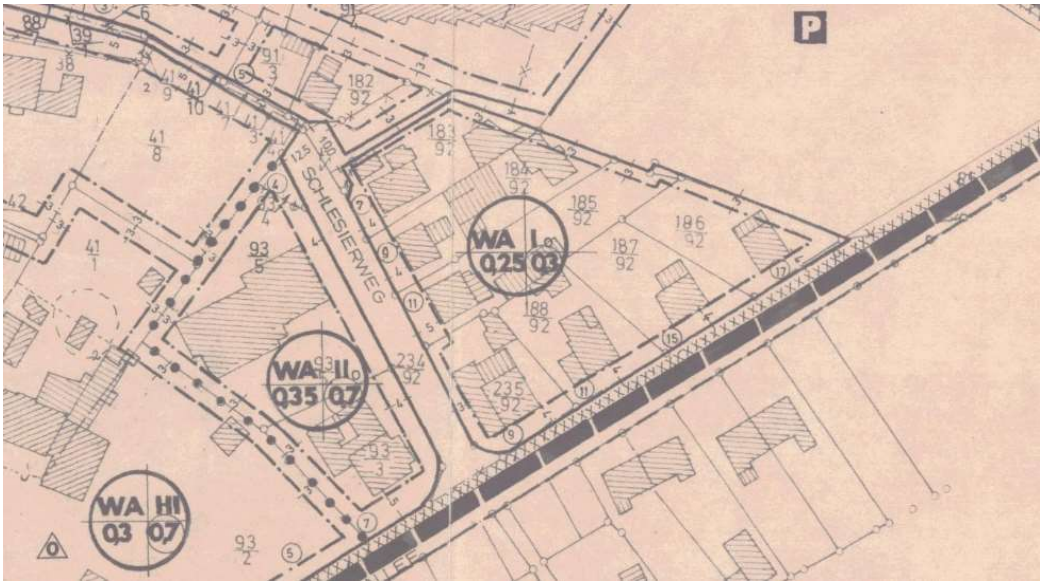


Bild 5: Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 41



Alle Pläne sichern im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ab und somit nicht mehr die heute dort vorhandene reale Nutzung.

Somit ist das Plangebiet mit den Bebauungsplänen Nr. 34 und Nr. 41 überplant. Deren Planungsziele sichern die Gebäude jeweils über einen Bebauungsplan i. S. § 30 BauGB und entziehen diese Flächen der Wirkung als Innenbereich nach § 34 BauGB.

Durch den Bebauungsplan Nr. 34 werden diese Teilbereiche neu überplant. Somit gilt nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 34 die Neufassung. Ein förmliches Aufhebungsverfahren ist nicht erforderlich.

Dass die Bebauungspläne Nr. 34 sowie Nr. 41 wieder in Kraft treten, falls der Bebauungsplan Nr. 34 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 zu beachtende Vorgaben

Das Plangebiet grenzt im Süden an einen Landesschutzdeich. Somit gilt hier der 10 m bzw. 50 m breite innere Deichzubehörstreifen nach § 65 Abs. 1 Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz - WasG SH), der frei von Bebauung zu halten ist. Zudem gilt ein Teilbereich als Bereich, der potenziell überflutungsgefährdet ist (siehe Punkt 5.5 im Detail).

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Grömitz, und zwar zwischen Schützenstraße, Stettiner Straße, Fischerstraße und Königsberger Allee.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit einer baulichen Mischstruktur bebaut. Es sind kleine und auch große kompakte Gebäude vorzufinden. Dabei dominiert die zweigeschossige Bauweise direkt parallel zum Deich und ansonsten eine eingeschossige Bauweise an der Königsberger Allee, die noch die letzten Spuren des historischen Grömitz verkörpern.

Das Ziel besteht darin, nur an der Stettiner Straße und an der Marienburger Straße noch eine zweireihige Bauweise zuzulassen. Ansonsten soll je Grundstück nur noch ein Hauptgebäude angestrebt werden, um städtebaulich klare Wohnstrukturen zu erhalten.

Bild 6: Bestand (eigene Fotos vom 09.06.2017)






1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist intensiv bebaut und umbaut. Zudem sind in der Umgebung keine moorastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen.

2 PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind Hauptwohnungen, Ferienwohnungen und Zweitwohnungen vorhanden. Die Ferien- und Hauptwohnungen sollen zukünftig gesichert bleiben. Diese gemischte Nutzung unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Daher wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „*Gebiet für Fremdenbeherbergung*“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen dienen, die der Fremdenbeherbergung bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde Grömitz bestimmt sind.

Als Art der Nutzung bleibt folgender Nutzungskatalog zulässig; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
2. Beherbergungsbetriebe,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Wohnungen, die nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gelten,
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.

Wie der Begründung unter Punkt 1.1.2 zu entnehmen ist, sollen vorrangig Feriengäste in Ferienwohnungen im Plangebiet wohnen können. Dominierende Dauerwohnungen sind darüber hinaus nach wie vor erwünscht. Die Regelung der Durchmischung des Gebiets muss im Rahmen der Baugenehmigungen geregelt werden, da es hierfür keine Festsetzungsmöglichkeiten gibt.

Allerdings ist der Gemeinde bewusst, dass im Plangebiet Zweitwohnungen / Nebenwohnungen vorhanden sind, die historisch gewachsen sind. Daher sollen diese als Ausnahmen möglich bleiben.

Der Bau von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind im gesamten Plangebiet 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.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet dominieren parallel zum Deich zweigeschossige Gebäude und ansonsten eingeschossige Gebäude. Diese Struktur bleibt auch zukünftig gesichert.

Durch die Ostseenähe sind Entwicklungen erkennbar, dass Dächer immer höher gebaut werden. Dieser Tendenz soll entgegengewirkt werden, in dem eine einheitliche Firsthöhe festgesetzt wird, und Traufhöhen, die abhängig von der Geschossigkeit sind. Die festgesetzten Höhen bestimmen sich an den Gebäuden, die von der Gemeinde als „*Testgebäude*“ festgestellt worden sind (siehe Bild 2).

Zudem erfolgt eine Begrenzung des Bezugspunktes auf eine Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude, der in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,1 m bzw. nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegt. Dadurch soll ein „Eingraben“ eines Geschosses sowie der Bau von gestelzt wirkenden Gebäuden ausgeschlossen werden.

Von einer Höhenfestsetzung der Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Anlagen von mindestens 2,90 m über NHN wird bewusst abgesehen mit folgender Begründung:

Die angrenzenden Straßen bestehen und liegen nur zwischen 1,20 m und 1,70 m hoch. Die Stettiner Straße ist als Deichverteidigungsweg genehmigt. Eine Anhebung der Straßen ist unreal. Eine Anhebung der nun folgenden neuen Gebäude gegenüber der städtebaulich gewachsenen Wohnbebauung um dann 1,70 m bis 1,20 m über das jetzige Straßenniveau ist städtebaulich nicht zu vertreten. Es würde die Gesamtheit des schlüssigen Ortsbildes zerstören. Da von der Funktionsfähigkeit des Deiches ausgegangen wird, wird das Risiko der Überflutung der Gebäude akzeptiert.

Die Planzeichnung regelt die Bebaubarkeit der Grundstücke über planungszielorientierente Grund- und Geschossflächenzahlen. Häufig werden diese – gerade in ostseenahen 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 Nebenanlagen, wie Terrassen, von bis zu 20 % der Grundflächenzahl zulässt. Dadurch soll die bauliche Entwicklung der Hauptanlagen auf ein Minimum begrenzt werden.

Im Baugebiet befinden sich schon heute viele Ferien- und Hauptwohnungen, die je Wohnung einen Stellplatz erfordern. Da es im Sinne der Gemeinde ist, dass diese auf den Grundstücken erbracht werden, erfolgt die Festsetzung einer erhöhten Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die zulässige Grundflächenzahl in den SO-Gebieten darf somit durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen erhöht werden.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass die bestehenden Hauptbaukörper in einer kleinteiligen Form bzw. in einer offenen Bauweise gesichert bleiben.

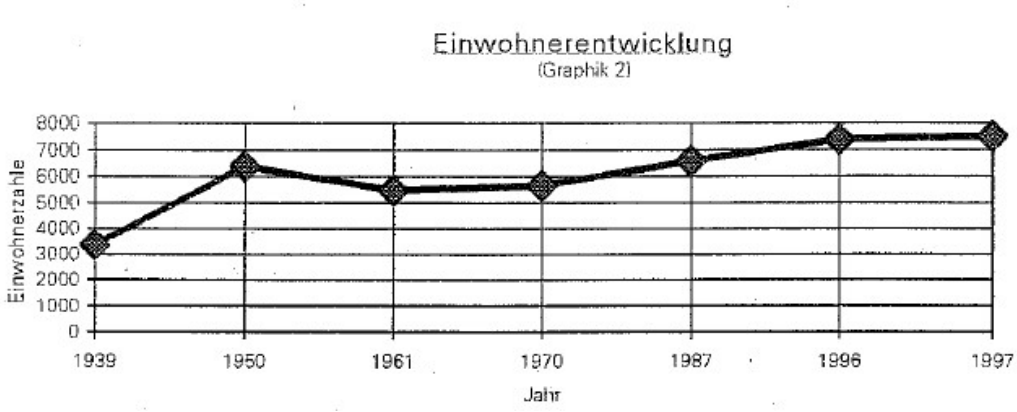
Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch untergeordnete Gebäudeteile ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch von den baulichen Hauptanlagen wesentlich geprägt sind, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen für Terrassen und Erker bis zu 2 m Tiefe überschritten werden dürfen.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

a) Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Ortslage Grömitz

Die Gemeinde Grömitz liegt direkt an der Ostseeküste. Nachweislich besteht seit 1813 hier ein Badebetrieb. Aufgrund seines Standortes und durch seine traditionelle Entwicklung, ist Grömitz nunmehr zu einem der größten Seebäder und Erholungsorte an der Ostsee geworden.

Nach dem seit 04.08.1999 (Az.: IV 642-512.111-55.16 (Neu)) wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde, Punkt 4.2.1 der Begründung, setzt sich die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde wie folgt zusammen:



Am 31.03.1997 gab es somit 7.505 Einwohner.

Weiter ist dem Punkt „4.2.2.4 Handel, Fremdenverkehr und Dienstleistungen“ zu entnehmen, dass der Fremdenverkehr ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde ist. So setzt sich der Flächennutzungsplan in seiner Begründung mit der Fremdenverkehrsentwicklung der Gemeinde sehr umfangreich auseinander. Um die Bedeutung des Fremdenverkehrs zu verdeutlichen, erfolgt daher hier eine kurze Zusammenfassung der Entwicklung des Fremdenverkehrs:

„Tabelle 16 (Quelle: Statistische Berichte des Statistischen Landesamtes Schleswig-Holstein. Der Fremdenverkehr in Schleswig-Holstein im Sommerhalbjahr 1965, vom 15.12.65, im Winterhalbjahr 1965/66, vom 16.06.66, im Sommerhalbjahr 1974, vom 18.12.74, im Winterhalbjahr 1974/75, vom 25.06.75 1984, vom 21.08.85 und Gäste und Übernachtungen im Fremdenverkehr in Schleswig-Holstein im Dezember 1994 vom 16.03.1995, Kurverwaltung Grömitz, Juli 1996 und November 1997)

Entwicklung des Fremdenverkehrs
in den letzten 30 Jahren

1965		1974		1979 (1)		1986 (1)		1992 (1)		1996 (1)		1997 (1)	
Sommerhalbjahr 1965 mit Winterhalbjahr 1965/66		Sommerhalbjahr 1974 mit Winterhalbjahr 1974/75											
Meldungen	Übernachtungen	Meldungen	Übernachtungen	Gäste	Übernachtungen	Gäste	Übernachtungen	Gäste	Übernachtungen	Gäste	Übernachtungen	Gäste	Übernachtungen
75.024	912.516	118.171	1519.379	79.461	958.136	100.587	1.083.990	126.094	1.288.866	109.882	1.023.387	112.368	1.000.593

(1) – Saisonbericht des Kurdirektors im Mitteilungsblatt Gewerbeverein Grömitz von 11/97 (ohne Camping, Jugendlager, Dauercamper, Zweitwohnungsbesitzer, Yachthafen)

Aus der Tabelle 16 ist ersichtlich, dass die Gäste- und Übernachtungszahlen bis 1992 stetig stiegen. Ab dann reduzierten sich die Gäste- und Übernachtungszahlen bis 1996. Ab 1997 konnte ein geringes Wachstum der Gästezahlen verzeichnet werden. Dem gegenüber steht die Kapazitätsausnutzung der Fremdenverkehrswirtschaft von 1984 - 1997:

„Tabelle 17 (Quelle: Statistische Berichte des Statistischen Landesamtes Schleswig-Holstein: Der Fremdenverkehr in den Gemeinden Schleswig-Holstein 1984, vom 21.08.85, Gäste und Übernachtungen im Fremdenverkehr in Schleswig-Holstein im Dezember 1994, vom 16.03.95, Industrie- und Handelskammer zu Lübeck: Jahreszahlen IHK zu Lübeck 1994, Kurverwaltung Grömitz, Juli 1996 und November 1997)

Kapazitätsausnutzung

Bettenzahl		Ankünfte		Übernachtungen		Aufenthaltsdauer	
1984	1995	1984	1995	1984	1995	1984	1995
9.336	11.168	72.595	115.579	729.240	1.077.114	10,05	7,0

Im Sommerhalbjahr 1994

insges.		Mai		Juni		Juli		August		September		Oktober	
a	b	a	b	a	b	a	B	a	b	a	b	a	b
8,7	43,5	6,6	34,0	7,8	42,3	9,4	74,8	11,0	66,4	8,9	30,1	6,0	12,9

Im Sommerhalbjahr 1996

9,7	47,9	8,9	31,7	8,2	45,3	10,7	79,7	11,1	74,8	9,5	33,1	7,3	14,9

a - durchschnittliche tägliche Übernachtungsziffer je Gast
b - Ausnutzung des Bettenangebots in v. H.

Die Übernachtungsangebote und die Verteilung der Gäste und Übernachtungen 1995 und 1996 standen damals *wie folgt im Verhältnis:*

Tabelle 20
(Quelle: Kurverwaltung Grömitz, Juli 1996 und November 1997, Wirtschaftliche Kennzahlen)

	Gästezahl		%		Übernachtungen		%	
	1995	1996	1995	1996	1995	1996	1995	1996
Hotels, Gasthäuser, Pensionen, Ferienhäuser und –wohnungen, Heime und Heilstätten	79.707	74.824	23,3	22,7	655.878	622.016	31,8	30,8
Privatquartiere	41.138	39.901	12,0	12,1	441.438	421.525	21,4	20,9
Jugendlager	20.687	20.399	6,1	6,2	163.754	150.527	7,9	7,4
Zeltplätze ohne Dauercamper	12.612	9.724	3,7	3,0	74.453	12.612	3,6	2,5
Dauercamper	100.523	113.379	29,4	34,5	426.318	476.726	20,7	23,6
Zweitwohnungen + Jachthafen (geschätzt)	40.000	40.000	11,8	12,2	300.000	300.000	14,6	14,8
Tagesgäste Zusammen	46.958 341.625	30.619 328.846	13,7 100%	9,3 100%	0 2.061.841	0 1.983.406	0 100%	0 100%

Die meisten Gäste nutzten schon zu diesem Zeitpunkt die Angebote der Hotels, Gästehäuser, Pensionen, Ferienwohnungen und Heime für durchschnittlich eine Woche. Hier ist jedoch ein Rückgang der Aufenthaltsdauer zu verzeichnen. An zweiter Stelle stehen die Privatquartiere, die nach heutiger Auffassung ebenfalls als Ferienwohnungen zu werten sind.

Somit stehen zum Beispiel in dem Jahr 1996 ca. 7.505 Einwohner dann ca. 328.000 Gästen und 1.980.000 Übernachtungen gegenüber.

Diese Entwicklung hat sich bis heute gehalten und wie folgt fortgesetzt:

Gemäß Aktenprüfung der Gemeinde vom 01.11.2018 lebten in der Gemeinde 7.238 Einwohner; davon:

- in Grömitz 4.904 Einwohner (= 66 %) und
- in den anderen Orten 2.534 Einwohner (= 34 %).

Somit sind die Einwohnerzahlen zwischen 1996/1997 bis zum Jahr 2018 um ca. 270 Einwohner gesunken.

Allerdings haben sich die Gäste- und Übernachtungszahlen vergleichsweise zwischen 2017 – 2019 wie folgt entwickelt (Quelle der drei folgenden Tabelle und Diagramme: Tourismus-Service Grömitz vom 09.10.2019):

Gäste- und Übernachtungsstatistik Grömitz (incl. Lensterstrand) 2019 - 2017 im Vergleich
(ab 2009 Grundlage für die wirtschaftlichen Kennzahlen)

Gäste	2019	2018	2017	Diff. 19/18	in %	ÜN	2019	2018	2017	Diff. 19/18	in %
Januar	5.251	4.053	5.050	1.198	29,56	Januar	28.888	27.077	29.340	1.811	6,69
Februar	6.205	6.625	6.272	-420	-6,34	Februar	27.641	29.191	23.883	-1.550	-5,31
März	14.412	18.147	12.713	-3.735	-20,58	März	59.113	78.359	51.588	-19.246	-24,56
April	27.154	17.154	26.024	10.000	58,30	April	133.803	91.663	129.220	42.140	45,97
Mai	26.177	33.877	25.985	-7.700	-22,73	Mai	147.230	177.129	145.633	-29.899	-16,88
Juni	36.500	30.824	32.814	5.676	18,41	Juni	216.884	197.785	213.764	19.099	9,66
Juli	43.246	47.487	47.167	-4.241	-8,93	Juli	324.640	341.481	329.423	-16.841	-4,93
August	39.631	38.611	37.577	1.020	2,64	August	300.166	306.055	321.606	-5.889	-1,92
September		29.070	29.493			September		186.432	187.148		
Oktober		23.024	24.018			Oktober		134.152	130.885		
November		8.921	7.663			November		42.490	39.408		
Dezember		11.945	11.971			Dezember		50.292	48.841		
Gesamt	**198.576**	**269.738**	**266.747**				**1.238.365**	**1.662.106**	**1.650.739**		
Gäste kumuliert						**ÜN kumuliert**					
Januar	5.251	4.053	5.050	1.198	29,56	Januar	28.888	27.077	29.340	1.811	6,69
Februar	11.456	10.678	11.322	778	7,29	Februar	56.529	56.268	53.223	261	0,46
März	25.868	28.825	24.035	-2.957	-10,26	März	115.642	134.627	104.811	-18.985	-14,10
April	53.022	45.979	50.059	7.043	15,32	April	249.445	226.290	234.031	23.155	10,23
Mai	79.199	79.856	76.044	-657	-0,82	Mai	396.675	403.419	379.664	-6.744	-1,67
Juni	115.699	110.680	108.858	5.019	4,53	Juni	613.559	601.204	593.428	12.355	2,06
Juli	158.945	158.167	156.025	778	0,49	Juli	938.199	942.685	922.851	-4.486	-0,48
August	198.576	196.778	193.602	1.798	0,91	August	1.238.365	1.248.740	1.244.457	-10.375	-0,83
September		225.848	223.095			September		1.435.172	1.431.605		
Oktober		248.872	247.113			Oktober		1.569.324	1.562.490		
November		257.793	254.776			November		1.611.814	1.601.898		
Dezember		269.738	266.747			Dezember		1.662.106	1.650.739		
Gesamt	**198.576**	**269.738**	**266.747**				**1.238.365**	**1.662.106**	**1.650.739**		

Die Anzahl Ankünfte 2018 (10.022) wurden bis zum 15.05.2019 falsch im Meldescheinerfassungsprogramm ausgegeben.
Es wurden Anreisen sowohl im Dezember als auch im Januar mitgezählt. Der Fehler wurde am 16.05.19 behoben.

Dabei verteilt sich die Nutzung der Betriebsarten wie folgt:

Entwicklung nach Betriebsarten zu Ende Juli (ÜN, ohne Jahreskurabgabe für Zweitwohner, Dauercamper und Dauerlieger)

	2016	2017	2018	2019
Pension/ Hotel garni	13.424	13.638	13.108	13.136 ↑
Ferienwohnungen/ Privatzimmer	508.716	527.924	540.072	526.551 ↓
Camping	32.040	32.998	38.127	36.018 ↓
Klinik	103.522	97.294	107.398	107.880 ↑
Erholungsheim & CVJM	16.427	15.401	15.363	15.661 ↑
Hotel	238.382	235.760	230.227	236.525 ↑

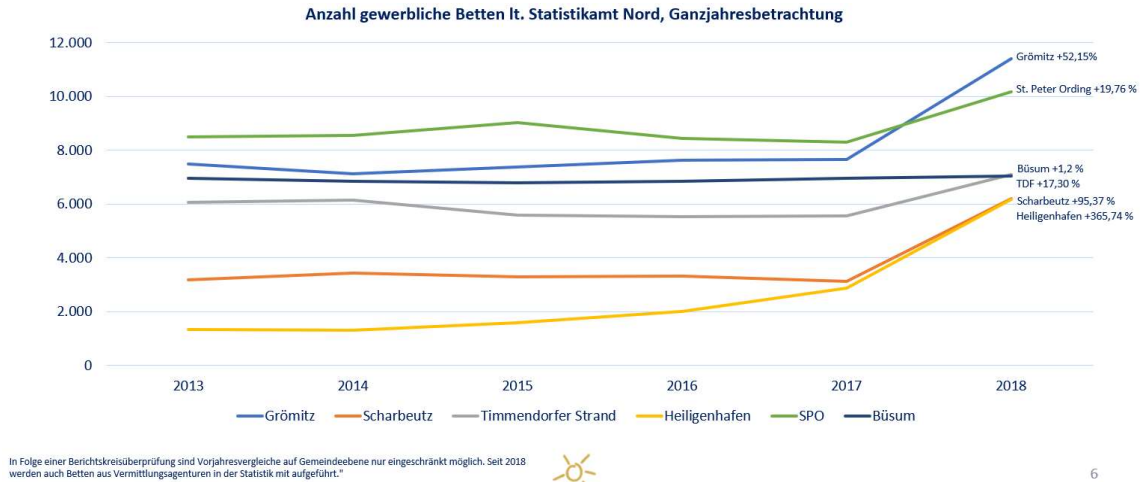
Quelle: AVS, Stand 30.09.2019

Entwicklung nach Betriebsarten Ganzjahresbetrachtung (ÜN, ohne Jahreskurabgabe für Zweitwohner, Dauercamper und Dauerlieger)

	2016	2017	2018	
Pension/ Hotel garni	23.899	24.030	23.074	Anteil von 100= 1,38%
Ferienwohnungen/ Privatzimmer	939.814	964.189	962.668	Anteil von 100= 57,71%
Camping	54.275	54.346	59.456	Anteil von 100= 3,56%
Klinik	177.431	160.360	184.130	Anteil von 100= 11,04%
Erholungsheim & CVJM	27.282	27.176	26.145	Anteil von 100= 1,57%
Hotel	427.869	425.125	412.560	Anteil von 100= 24,73%

Quelle: AVS, Stand 30.09.2019

Im Vergleich zu anderen touristischen Orten in Schleswig-Holstein stellt sich Grömitz wie folgt dar:



Somit stehen – nach Jahren des touristischen Aufs und Abs - in dem Jahr 2018 den ca. 7.238 Einwohnern immer noch ca. 270.000 Gäste gegenüber bei 1.660.000 Übernachtungen.

Somit hat die Gemeinde ihr touristisches Angebot in allen Bereichen in den letzten Jahren gehalten und den Bedürfnissen der Urlauber so angepasst, dass die Gemeinde nach wie vor zu den größten Ostseebädern der Region gehört.

Allerdings gilt es, diese städtebauliche Struktur auch zukünftig beizubehalten. Daher war bereits das Fazit dieses Punktes im Flächennutzungsplan:

„Durch das sich neu entwickelnde Urlaubsverhalten und durch das erweiterte Angebot von Fremdenverkehrsorten an der Ostsee sind neue Wege erforderlich, um den Wirtschaftszweig Fremdenverkehr und die damit gesamtwirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde stabil zu belassen, bzw. weiterhin stärken zu können.

Um verlorene Marktanteile am Gesamturlaubsmarkt zurückzugewinnen, muss Ziel jeder zukünftigen Überlegung sein:

- *die Qualität der vorhandenen Übernachtungsangebote zu verbessern,*
- *das Fremdenverkehrsangebot über die Saison hinaus in einer anspruchsvollen Art und Weise zu verlängern,*
- *gezielte Werbung durch Bündeln der Werbemittel,*
- *Schaffung eines gesunden Preis-/Leistungsverhältnisses in allen Einrichtungen der Gemeinde,*
- *Verbesserung des Service,*
- *engere Kooperation mit den Regionalverbänden und dem Dachverband „Tourismusverband Schleswig-Holstein",*
- *dabei ein übermäßiges Kostenwachstum zu unterbinden.“*

Diese städtebaulichen Ziele gelten auch noch aktuell. Daher müssen die touristischen Angebote in der Gemeinde gesichert werden. Eine Umwandlung der Hotels/Pensionen und Ferienwohnungen in Zweitwohnungen würde hingegen zu einer Abnahme des wechselnden Personenkreises von Feriengästen führen. Ohne diese Feriengäste wären jedoch die geschaffenen touristischen bzw. vorhandenen Einrichtungen und Anlagen wirtschaftlich nicht mehr ausgelastet.

Zudem leben ca. 77 % der Bevölkerung vom Fremdenverkehr (vgl. Punkt „4.2.2.4 Handel, Fremdenverkehr und Dienstleistungen“ der Begründung zum Flächennutzungsplan). Ein touristischer Rückgang hätte daher auch erhebliche Auswirkungen auf die Beschäftigungszahlen in der Gemeinde und die damit verbundene Wohn- und Lebensstruktur.

Eine Umwandlung der Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen in Zweitwohnungen behindert jegliche Möglichkeiten, die Übernachtungszahlen zu stabilisieren und zu steigern. Diesbezügliche Aktivitäten des Tourismus-Service Grömitz, aber auch eigene Initiativen der auf den Fremdenverkehr eingestellten Gewerbetreibenden zielen auf eine Verlängerung der Saison und auf eine Ausweitung der noch nicht ausgelasteten Monate der Vor- und Nachsaison ab. Durch die Stabilisierung und Erhöhung der Übernachtungszahlen wird die heimische Wirtschaft gestärkt und ihr wird das Fundament für ein ganzjähriges Bestehen geschaffen. Die Probleme, dass Gewerbetreibende mit nur wenigen Saisonmonaten kaufmännisch kalkulieren müssen, können so vermindert werden. Durch den Erhalt der Betriebe bleibt die ausreichende Versorgung der Gäste in den Spitzenmonaten gesichert.

Somit ist festzustellen, dass die Gemeinde, und insbesondere der Ort Grömitz, überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt ist.

b) Rechtsproblematik

Wohnungen erhalten immer mehr materiellen Wert als „*Betongold*“. Somit besteht das Interesse mehr an dem Anlegen von Geld bzw. zur Eigennutzung als an deren Vermietung an Feriengäste.

Daher erfolgt der Kauf oft als:

- *Einzelimmobilie oder*
- *in Form von Wohnungseigentum, Teileigentum oder Bruchteilseigentum.*

Bei allen Formen können die Wohnungen wie Wohnungseigentum als in sich abgeschlossene Raumeinheiten getrennt veräußert werden und werden somit zu frei handelbaren und geldanlegenden Objekten. Die Verkaufspreise steigen somit ohne Nutzen für die Gemeinde.

Darüber hinaus gelten Zweitwohnungen im Sinne der BauNVO als Wohnungen.

Somit hat eine Gemeinde nicht die Möglichkeit, nach der BauNVO die Zulässigkeit der Zweitwohnungen zu regeln oder zu kontrollieren.

Somit können über die BauNVO keine sachenrechtlichen Vorgänge unterbunden werden, die nach den Erfahrungen der Praxis in der Regel den Einstieg in die Nutzung als Zweitwohnung darstellen.

c. Zielsetzung der Satzung:

Das Ziel einer Satzung nach § 22 BauGB definiert das Urteil des Oberlandesgerichtes Schleswig vom 25.05.2000 (Aktenzeichen: 2 W 112/00) sehr deutlich (siehe II, Nr. 1, Satz 2 ff):

> *„Sinn des Genehmigungsvorbehaltes nach § 22 BauGB ist es, dem Problem der schleichenden Umstrukturierung von Fremdenverkehrsgemeinden durch eine überhandnehmende Funktion von Zweitwohnungen wirksam zu begegnen, denn die städtebauliche Funktion von Fremdenverkehrsorten sei durch die Notwendigkeit gekennzeichnet, einem wechselnden Personenkreis von Feriengästen Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten sowie vorhandene Einrichtungen und Anlagen wirtschaftlich auszunutzen.*
>
> *Die Erfahrung habe gezeigt, dass die Bildung von Wohnungseigentum in überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägten Gebieten, regelmäßig den Einstieg für eine Zweitwohnungsnutzung bedeute.*
>
> *Dies könne zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung führen, weil diese Wohnungen der wünschenswerten wechselnden Benutzung durch Gäste entzogen und die meiste Zeit leer stehen würden.*
>
> *Es sollen sachenrechtliche Vorgänge unterbunden werden, die nach den Erfahrungen der Praxis in der Regel den Einstieg in die Nutzung als Zweitwohnung darstellen, nämlich die Begründung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, insbesondere von Wohnungseigentum.“*

Regelungsgegenstand des § 22 BauGB ist mithin allein die Untersagung bestimmter Rechtsformen des Eigentums aus Gründen der Erhaltung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen.

d. Folgen der Satzung:

Mit der Satzung tritt folgender Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde nach § 22 BauGB für die Begründung und/oder Teilung ein, und zwar von

1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 WEG),
2. Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 WEG) und
3. Dauerwohnungsrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG)

und

4. Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB bei Neuplanung und im Bestand mit grundbuchlicher Belastung nach § 1010 BGB i. S. § 22 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauGB und
5. Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung.

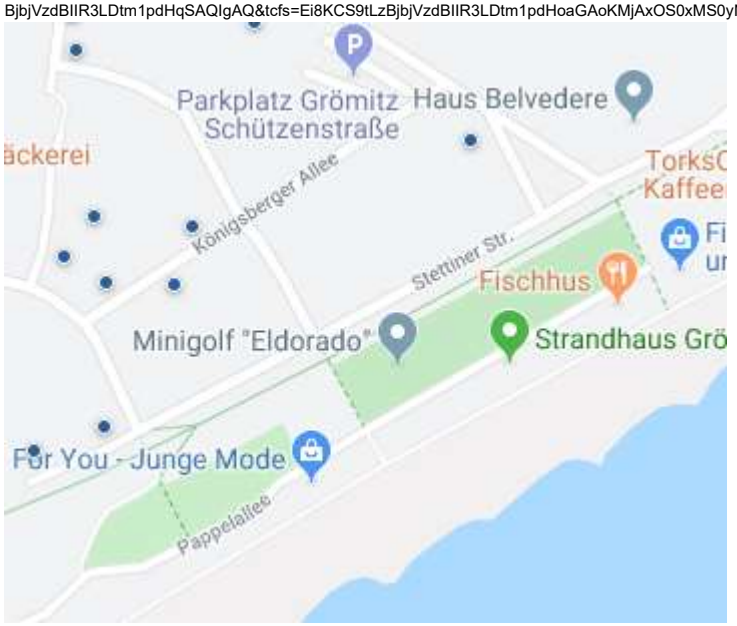
Die Gemeinde kann diese Teilung in einer einzelfallbezogenen Prüfung ablehnen, wenn sie befürchtet, dass eine Umwandlung in Zweitwohnungen zu befürchten ist, die sich negativ auf die touristische Infrastruktur in der Gemeinde auswirken könnte.

Nebenwohnungen werden über eine separate Festsetzung nur noch ausnahmsweise zugelassen. Daher ist die Nummer 5 nicht Inhalt der Satzung nach § 22 BauGB.

e. Bestandssituation im Plangebiet, die eine Festsetzung in der Bebauungsplansatzung nach § 22 BauGB begründet:

Bisher gelten für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 34 und 41. Diese setzen das Plangebiet als ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Nach der bisherigen Rechtsauffassung waren Ferienwohnungen hier nicht zulässig.

Allerdings lassen sich im Internet einige finden; je nach Aufruf. Beispiel am 28.10.2019 um 19 Uhr unter https://www.google.de/travel/hotels/Gr%C3%B6mitz?g2lb=2502405%2C2502548%2C4208993%2C4254308%2C4258168%2C4260007%2C4270442%2C4274032%2C4276661%2C4282066%2C4285990%2C4288815%2C4291318%2C4296668%2C4301054%2C4302823%2C4305595%2C4308216%2C4309598%2C4312813%2C4313006%2C4315873%2C4317816%2C4318269%2C4323964%2C4324289%2C4270859%2C4284970%2C4291517%2C4292955%2C4307997&hl=de&gl=de&un=1&ap=SAEqKAoSCX4J6xpfEktAEcADx8Hr7CVAEhIJ33lUUbwTS0ARwAPHwRLzJUAwAlqUAQoFCK8BEAAiA0VVUioW-CgcI4w8QCxgZEgcI4w8QCxgcGAMgArABAFgBaAGKASgKEgkBj8BLpBJLQBHAA8fRB-4IQBISCZoajudSE0tAEcADx1Eb8SVAmgEe-EhxpbiBkZXIgTsOkaGUgdm9uIERldXRzY2hsYW5kogEVCgkvbS8wY241c3QSCEdyw7ZtaXR6kgECIAE&q=gr%C3%B6mitz%20ferienwohnungen%20k%C3%B6nigsberger%20allee%20Stettiner%20stra%C3%9Fe&rp=ELCfx5fsgrrXygEQg6zKuar20NilARC9oLbvw-m15sEBaAE4AUAASAI&ictx=1&ved=2ahUKEwjxwuHT7svlAhWRbVAKHeFyBKsQtgN6BAgKEEA&hrf=CgUIrwEQACIDRVVSKhYKBwjjDxALGBkSBwjjDxALGBwYAyACsAEAWAFoAYoBKAoSCX4J6xpfEktAEcADx8Hr7CVAEhIJ33lUUbwTS0ARwAPHwRLzJUCaAR4SHGluIGRlciBOw6Ro-ZSB2b24gRGV1dHNjaGxhbmSiARUKCS9tLzBjbjVzdBIIR3LDtm1pdHoaGAoKMjAxOS0xMS0yNRIKMjAxOS0xMS0yOFIA



Mehr Wohnungen sind mit Eigentümernamen bei weiterem Heranzoomen lesbar, die hier nicht veröffentlicht werden sollen. Zudem werden viele Wohnungen vor Ort beworben, deren Fotos aus gesetzlichen Gründen nicht Inhalt der Begründung sein dürfen. Feststellbar ist, dass hier mindestens 50 % der Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt werden.

Wie aus der Zonierung unter Ziffer 1.1.2 zu entnehmen ist, ist diese gewachsene Struktur bekannt und städtebaulich zukünftig auch gewollt. Es liegt zweifelsfrei ein Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktion vor. Daher ist es gemeindliches Ziel, die Ferienwohnungen und Hotels zukünftig zu legalisieren und zu fördern, da sie Basis des Hauptwirtschaftszweiges der Gemeinde sind.

Städtebauliche Veränderungen durch Gebäudeteilungen sollen hingegen unterbunden werden, wenn sie klar erkennen lassen, dass sie unverhältnismäßig viele Zweitwohnungen entstehen lassen, die der gemeindlichen touristischen Infrastruktur eher schaden könnten.

Daher erfolgt folgende Festsetzung:

„Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegt innerhalb des Plangeltungsbereichs nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 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.“*

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Im Plangebiet – insbesondere im Bereich der Königsberger Allee - sollen zukünftig die ursprünglichen Strukturen des Ortes Grömitz wieder stärker sichtbar werden. Daher erfolgen die Festsetzungen:

1) Außenwände Hauptgebäude in den historisch geprägten SO-1, 2- und 5-Gebieten: Es sind rote bis rotbraune Ziegel zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis 20 % der Außenwandfläche zulässig. Dabei ist die Fläche für Fenster zu einem Drittel mit einzurechnen.

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

3) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden roten bis rotbraunen Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

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

5) Dachaufbauten: Die Summe der Breiten der Dachaufbauten einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Dabei ist ein Mindestabstand von jeweils 50 cm zum angrenzenden Giebel einzuhalten.

6) Zufahrten je Grundstück: Je Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 6 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Fischerstraße, die Königsberger Allee, die Schützenstraße und die Stettiner Straße zentral an den Ort angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt zusätzlich über den Schlesierweg und die Marienburger Straße.

2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.4.2 Parkplätze

Öffentliche Parkplätze befinden sich in ausreichender Form auf den Parkplätzen an der Königsberger Allee und der Seestraße.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Plangebiet befinden sich markante Bäume. Um allerdings frei für Veränderungen in den bedarfsgerechten Straßenstrukturen zu bleiben, wird von einer Festsetzung abgesehen.

Im Bereich des Schlesierweges liegen vier öffentliche Grünflächen. Eine weitere liegt an der Schützenstraße. Diese bleiben im Bestand gesichert.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 *„Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), 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.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine zusätzliche Versiegelung, die nicht bereits heute schon baurechtlich zulässig ist.

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet dient bisher nach dem Flächennutzungsplan als Wohngebiet und ist entsprechend bebaut und intensiv genutzt. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.3).

Boden/Wasser/Klima/Luft: Infolge der Planung kann es zu keinen Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, die nicht bereits jetzt zulässig und genehmigt worden sind. Dadurch erfolgen keine Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten in Grömitz. Die vorhandene und geplante Bebauung mit ähnlichen Bauhöhen, wie sie in der Umgebung vorhanden sind, wirkt sich nicht auf die freie Landschaft aus.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Neue Eingriffe werden nicht vorbereitet.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet soll als Zentrum sowie dem Wohnen und dem Fremdenverkehr dienen. Die Grundstücke sind groß genug, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

Das Plangebiet liegt zentral und ist fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

Die Ostsee ist nur 100 m entfernt.

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 an allgemeine Wohngebiete. Hier sind Nutzungen bis 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts zulässig. Geplant ist ein Sondergebiet, in dem fremdenverkehrstypische Nutzungen bis 60 dB (A) tags und 50/45 dB (A) nachts zulässig sind. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete

nebeneinander zulässig, deren zulässige Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Im Plangebiet entstehen keine neuen Wohnungen, die nicht schon jetzt zulässig sind. Diese strahlen keine Beeinträchtigungen aus. Zudem lässt die Planung keine Nutzungen zu, die nicht bereits in der Umgebung zulässig sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass es Ziel der Gemeinde ist die angrenzenden Gebiete ebenfalls in Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „*Gebiet für Fremdenbeherbergung*“ – umzuwandeln (siehe dazu Punkt 1.1.2).

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:

Im Plangebiet ist nur reiner Zielverkehr zu erwarten. Zudem sind auf den Straßen selbst nur 30 km/h zulässig. Wesentliche Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen in Grömitz nicht.

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.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann über eine Trennkanalisation schadlos abgeleitet werden.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministeriums 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 "*Freiwilligen Feuerwehren 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 bis 0,6 von 48 m³/h innerhalb von zwei Stunden im Umkreis von 300 m abzusichern. Ab dann sind 96 m³/h vorzuhalten.

Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welches einen Mindestdruck von 48 m³/h im Regelfall aufweist. Somit kann aus diesem auch die allgemeine Grundversorgung gesichert werden. Eine Messung soll jedoch erfolgen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gas

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 HINWEISE ZUM BODENSCHUTZ

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 abgeschobenen 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 wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der

Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

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.

Anhaltspunkte für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Sicherheit der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes in der Fassung vom 23. Mai 2007 weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkungen beeinträchtigen, deren Betriebe 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, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

5.4 Archäologische Kulturdenkmäler

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus 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.

5.5 Hochwasserschutz

Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen in einem nach § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WasG SH) ausgewiesenen Risikogebiet. Da dieser Bereich je-doch durch einen Landesschutzdeich (LSD) im Sinne von § 64 Abs. 2 Nr. 1 Landeswassergesetz (WasG SH) geschützt ist, bestehen keine Bauverbote nach § 80 Abs. 1 Nr. 4 WasG SH. Dennoch kann eine potenzielle Überflutungsgefährdung in folge von Ostseehochwasser für das Planungsgebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sie besteht jedoch nur, sofern es bei einem extremen Ostseehochwasser zum Versagen des LSDs kommt. Maßgeblich für die Festsetzung der Hochwasserrisikogebiete ist die Hochwassergefahrenkarte HWGK200, die für diesen Bereich den Referenzwasserstand von NHN + 2,40 m abbildet.

Bild 7: www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de vom MELUND vom 06.11.2018



Auf Grundlage des WasG SH und des Generalplans Küstenschutz (GPK) müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein. Im Deichschutzstreifen landeinwärts des LSD bestehen daher nach § 70 Abs. 1 WasG SH Nutzungsverbote, da dieser Bereich nach § 65 Abs. 1 WasG SH zu ebendiesem gehört. Demnach ist es u. a. verboten, Anlagen jeder Art zu errichten oder wesentlich zu ändern, Gegenstände aller Art oder Geräte zu lagern, Zäune zu errichten oder Bäume oder Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Pflanzen und Sträucher sind regelmäßig auf eine Höhe von 1 m zurückzuschneiden.

Die parallel zum Deich verlaufende Stettiner Straße ist als Deichverteidigungsweg anzusehen und gehört damit nach § 65 Abs. 1 rechtlich und funktionell zum Deich. Pauschal werden für den Deichverteidigungsweg 3 m veranschlagt und zu den Abmessungen des Deiches addiert.

Nach § 80 Abs. 1 Nr. 1 WasG SH bestehen für Teile des Planungsbereichs Bauverbote. Demnach dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Für den Bau von Nebenanlagen in diesem Bereich,

wie zum Beispiel Parkplätze oder Carports, kann auf Antrag eine Aµsnahmegenehmigung erteilt werden. Ein Rechtsanspruch auf Erteilung dieser Genehmigungen besteht nicht.

Es bestehen durch den aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 34 Bau- und Nutzungsrechte auf allen Grundstücken. Die im vorliegenden Entwurf eingezeichneten Baufenster haben lediglich teilweise geänderte Abmessungen. Diese Änderungen führen nicht zu negativen Auswirkungen auf die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes, so dass dem Bebauungsplan zugestimmt werden kann (siehe Inaussichtstellung vom 17.01.2019, Az.: 4020 / 5121.12.55 / 016), wenn die g. Änderungen und Hinweise in die Planung aufgenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Projektplanung die offiziellen Anträge zu stellen sind, in denen die Beachtung der in der Inaussichtstellung genannten Punkte nachzuweisen sind.

Es wird von Seiten des LKN´s empfohlen der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten sowie die Fußbodenhöhen im Erdgeschoss für Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen auf NHN + 2,90 m (Referenzwasserstand + 0,50 m Sicherheitszuschlag) zu legen. In dem Sinne sollte auch die Nutzung eines Kellers, soweit unterhalb von NHN + 2,90 m liegend, minimiert oder ganz ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechend Berücksichtigung finden.

Bei Unterschreitung einer Höhe von NHN + 2,90 m sollten folgende Punkte in der Projektplanung beachtet werden:

- Entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NHN + 2,40 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NHN + 2,40 m.

Städtebaulich wird jedoch darauf verwiesen, dass die angrenzenden Straßen bestehen und nur zwischen 1,20 und 1,70 m hoch liegen. Die Stettiner Straße ist als Deichverteidigungsweg genehmigt. Eine Anhebung der Straßen ist unreal. Eine Anhebung

der nun folgenden neuen Gebäude gegenüber der städtebaulich gewachsenen Wohnbebauung um dann 1,70 bis 1,20 m über das jetzige Straßenniveau ist städtebaulich nicht zu vertreten. Es würde die Gesamtheit des schlüssigen Ortsbildes zerstören. Da von der Funktionsfähigkeit des Deiches ausgegangen wird, wird das Risiko der Überflutung der Gebäude akzeptiert.

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 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Sondergebiete	30.700 m²
Grünflächen	1.170 m²
Verkehrsfläche	6.310 m²
Gesamt	**38.180 m² (3,2 ha)**

7.2 Bauliche Nutzung

Wie dem Punkt 1.1.2 zu entnehmen ist, sind im Plangebiet keine zusätzlichen Wohnungen bzw. Ferienwohnungen möglich, die nicht bereits jetzt gebaut werden könnten.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Der Gemeinde entstehen Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.02.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 06.05.2020

(gez. Mark Burmeister)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 34 ist am 09.05.2020 in Kraft getreten.