B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 42 - 1. Änderung - der Gemeinde Grömitz, Kreis Ostholstein, für das Gebiet - Mittelweg-Nordwest - und Ostgrenze der im F-Plan als Bauflächen ausgewiesenen Grundstücke

Die Änderung dehnt sich über den westlichen Teil des Plangebietes aus. Der A-Weg ist an die Grundstücksgrenze verlegt worden. Die Grünfläche mit dem Spielplatz verschiebt sich dadurch von links nach rechts. Für die Parzellen 54/4, 54/6 und 54/5 bleibt die Ausnutzung WR Io 0,25/0,3. Die Ausnutzung der Parzelle 53/1 ist WR II-IIIo 0,25/0,4. Durch die Verlegung des A-Weges werden die Grundstücke an der Schützenstraße auch rückwärtig erschlossen, dementsprechend werden die überbaubaren Flächen geändert. Die obere Hälfte der Grundstücke erhält die Ausnutzung WR-II-GRZ 0,3 - GFZ 0,4, während die untere Hälfte WA-III-GRZ 0,3 - GFZ 0,7 bleibt.

1. Allgemeines

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird zur Ordnung der baulichen Entwicklung in dem bereits zum Teil bebauten Gebiet aufgestellt. Er ist nach § 8(2)BBauG aus dem in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt worden.

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Das Fremdenverkehrsgewerbe ist für die Entwicklung der Gemeinde bestimmend. Industrie besteht in der Gemeinde nicht. Die Außengebiete werden von der Landwirtschaft genutzt.
Die Verkehrslage ist günstig. Die Gemeinde liegt im Bereich der E 4 (Vogelfluglinie). Die B 501 durchzieht das Gemeindegebiet.

1.2 Das Erschließungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet wird im Norden vom Mittelweg, im Osten von der Kieler Straße, im Süden von der Schützenstraße und dem Blankwasserweg und im Westen vom Brookgang begrenzt. Es wurde erforderlich, die Ausnutzung im westlichen Teil des Geltungsbereiches anzuheben, da der Ein-

wohnerzuwachs und Wohnungsbedarf in der Gemeinde Grömitz erheblich angestiegen sind. Das Bauland ist bereits erschlossen. Der Baugrund besteht im nordwestlichen Teil überwiegend aus weichen Moorschichten, die bis zu 2 m, örtlich auch 5,5 m, Mächtigkeit erreichen können. Ein Bodenersatz gegen verdichteten Kiessand ist als Gründungsmaßnahme vermutlich noch wirtschaftlich, obwohl möglicherweise die Wasserhaltung durch Brunnen erfolgen muß. Spezielle Baugrunduntersuchungen sind vor Baubeginn erforderlich.

1.3 Begründung für die Auswahl des vorgesehenen Erschließungsgebietes

Der größte Teil der Änderung des Plangebietes wird als WR-Gebiet genutzt, nur die Grundstücke unmittelbar an der Schützenstraße als WA-Gebiet.

Die Gesamtfläche beträgt ca.	3,2 ha
Die Straßenverkehrsfläche beträgt ca.	0,3 ha
Die Bruttobaufläche beträgt ca.	2,9 ha
Die Nettobaufläche beträgt ca.	1,5 ha

Es können ca. 120 Wohneinheiten entstehen, wobei ca. 40 schon vorhanden sind. Davon entfallen 32 WE auf die Parzelle 53/1, 9 WE auf 54/4, 54/6 und 54/5, die übrigen WE können noch im Bereich zwischen A-Weg und Schützenstraße entstehen.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist aus dem Netz des Wasserwerkes Karkbrook gesichert.

Die Abwässer werden dem Zentralen Klärwerk des Zweckverbandes zugeleitet.

Das Baugebiet liegt im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Ostsee. Bei Hochwasser sind die Flächen unter 3,00 m NN gefährdet.

Die Einleitung der Oberflächenwasser erfolgt in die örtliche Regenwasserkanalisation.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch die Schleswag gesichert. Die für die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Trans-

formatorenstationen und sonstige Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes ermittelt und zur Verfügung gestellt.
Für die Abfallbeseitigung ist eine überörtliche Regelung auf Kreisebene vorgesehen.
Feuerlöscheinrichtungen übernimmt die Freiwillige Feuerwehr.
Posteinrichtungen übernimmt die Deutsche Bundespost.

1.5 Erforderliche öffentliche Einrichtungen (auch außerhalb des Bebauungsplanes
Alle erforderlichen Einrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Spielplätze (einer ist im Plangebiet ausgewiesen) Kirchen, Friedhöfe, Post, Läden, befinden sich in der Ortschaft Grömitz.

2. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet (soweit erforderlich)

2.1 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für die Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG)

Diese Maßnahmen können erforderlich werden für den A-Weg, den Weg als Verbindung zum Grasbrook und Spielplatz auf dem Grundstück 53/1.

2.2 Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BBauG)

Vorabgenehmigung nach § 125 BBauG kann beantragt werden für den A-Weg und den Verbindungsweg zum Grasbrook.

3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

3.1 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen:

Stellplätze für öffentliche Parkflächen, sonstige Erschließungsmaßnahmen	ca. 400.000,-- DM
Der Eigenanteil der Gemeinde (10%) beträgt	40.000,-- DM

3.2 Kanalkosten werden vom Zweckverband Karkbrook umgelegt.
3.3 Kosten der Wasserversorgungsanlagen werden vom Zweckverband Karkbrook umgelegt.

Grömitz, den 25.1.1977

GEMEINDE GRÖMITZ
Der Bürgermeister

GEMEINDE GRÖMITZ KREIS OSTHOLSTEIN