BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG

ÜBER DIE

12. ÄNDERUNG

DES

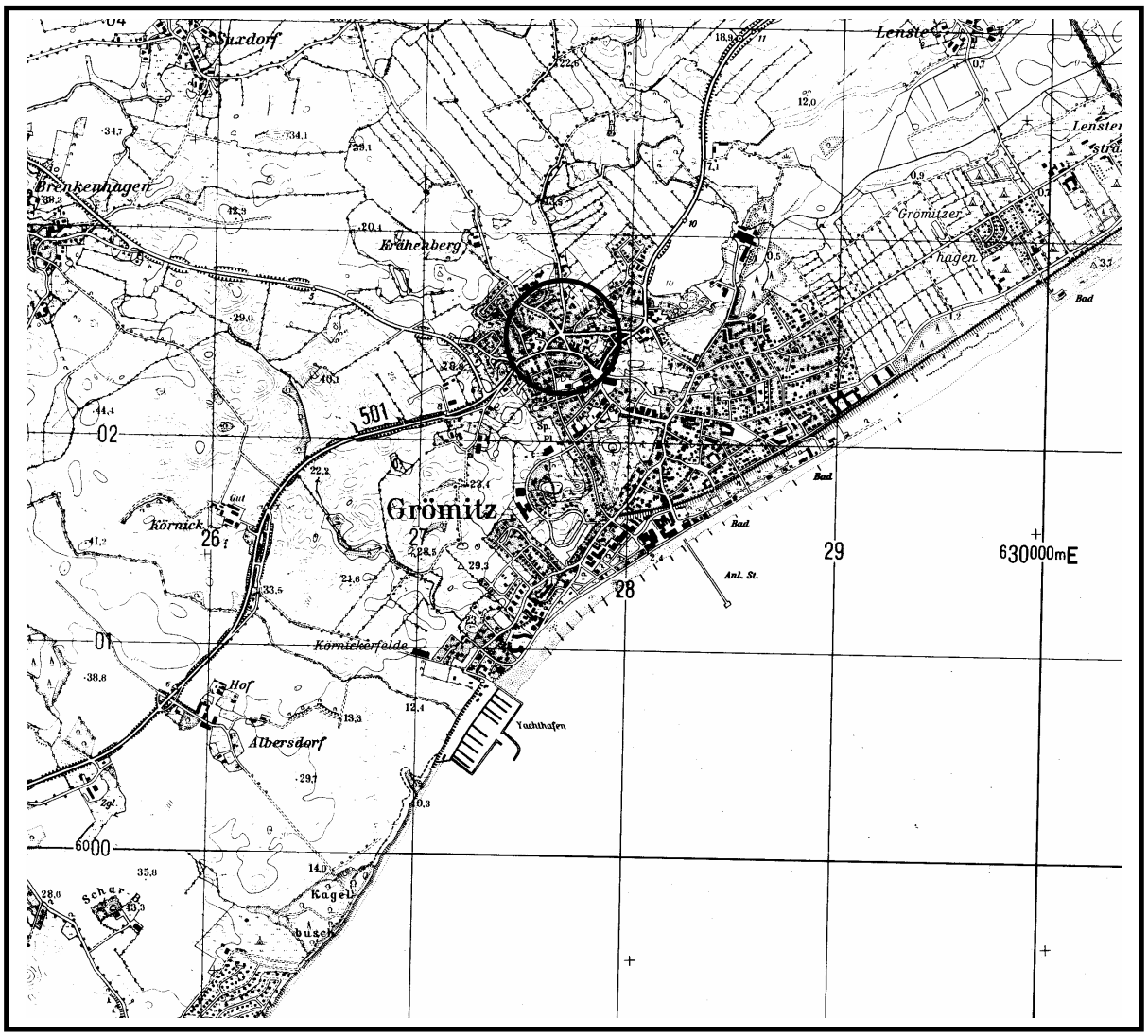
BEBAUUNGSPLANES NR. 45

DER

GEMEINDE GRÖMITZ

KREIS OSTHOLSTEIN

diese digitale Fassung entspricht
der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung



Satzung
über die 12. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 45

Gemeinde Grömitz

Kreis Ostholstein

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)	§4(1)	§4(2)	§3(2)	§4a(3)	§10
●	●	●	●	⊗	●

Gosch – Schreyer - Partner
Ingenieurgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis
Stand: 05.11.2008

1. Landesplanerische und raumordnerische Vorgaben 1
2. Städtebauliche Planungsvorgaben 1
3. Planverfahren..... 1
4. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung ... 1
5. Einzelheiten der Planung 2
   5.1 Mischgebietsfestsetzung 2
   5.2 Maß der baulichen Nutzung 2
   5.3 Erschließung und Stellplätze..... 2
   5.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote 3
   5.5 Immissionsschutz..... 3
   5.6 Altlastensituation..... 4
6. Ver- und Entsorgung..... 4
7. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung.. 5

1. Landesplanerische und raumordnerische Vorgaben

Die Gemeinde Grömitz ist im zentralörtlichen System der Landesplanung als ländlicher Zentralort eingestuft worden. Das bedeutet, dass die Gemeinde nicht nur die Versorgung der eigenen, ca. 7.800 Einwohner und der zahlreichen Touristen, sondern auch noch eines größeren Umlandbereiches mit übernehmen muss. In der Ortsmitte von Grömitz gibt es bereits ein Nahversorgungszentrum, das aus einem Verbraucher- und Getränkemarkt sowie einem Lebensmitteldiscounter besteht und eine Größenordnung von ca. 2.900 m² Verkaufsfläche aufweist. Die Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig-Holstein weist deshalb darauf hin, dass die geplante Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 und damit in der Ortsmitte von Grömitz nicht unkritisch zu beurteilen ist. Das Innenministerium führt dazu im Erlass von 28.04.2008 aber weiterhin aus:

„Die landesplanerischen Bedenken können vor dem Hintergrund der für einen ländlichen Zentralort relativ hohen Einwohnerzahl von rd. 7.800 Einwohnerinnen und Einwohner der Funktion als Tourismusstandort sowie der städtebaulich integrierten Lage des Standortes aber zurückgestellt werden, da die Größenordnung des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes zuzüglich Bäckerei mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit verbleiben soll."

Die Gemeinde Grömitz geht auf Grund dieser Aussage davon aus, dass den Planungen der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 grundsätzlich keine landesplanerischen und raumordnerischen Bedenken entgegenstehen.

2. Städtebauliche Planungsvorgaben

Für das Gemeindegebiet von Grömitz gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1999, zu dem zwischenzeitlich auch etliche Änderungen aufgestellt worden sind. Die Flächennutzungsplanung weist das Planungsareal als gemischte Baufläche aus, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan wird.

Die Gemeinde Grömitz hat einen festgestellten Landschaftsplan, der dieses Planungsareal inmitten der Gemeinde ebenfalls als bebauten Bereich einstuft, so dass grundsätzlichen keine landschaftspflegerischen Bedenken gegen die neue Planung bestehen.

Für den innerörtlichen Bereich der Gemeinde Grömitz zwischen den Straßen Kleine Weide und Neustädter Straße gilt der Bebauungsplan Nr. 45, der am 19.09.1985 rechtskräftig geworden ist. Zu ihm sind zwischenzeitlich 11 Änderungen erstellt worden. Drei davon und zwar die 2., 4. und 6. Änderung, betreffen das jetzige Plangebiet, allerdings jeweils nur in Teilbereichen. Sowohl der Bebauungsplan Nr. 45 selbst als auch die 2., 4. und 6. Änderung treten nach Rechtskraft der 12. Änderung für deren Planungsareal außer Kraft, denn es gilt der Grundsatz: „Neues Recht bricht altes Recht." Es gilt für diesen Bereich dann zunächst ausschließlich die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45. Sollte dieser Bauleitplan aus irgendeinem Grund zu irgendeinem Zeitpunkt seine Rechtskraft verlieren, leben aber die älteren Bebauungspläne wieder auf, denn sie werden nicht formal aufgehoben.

3. Planverfahren

Das Planverfahren zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, weil es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der schon bereits bebaute Flächen nur hinsichtlich des Maßes der Nutzung und der bebaubaren Grundstücksbereiche verändert. Sogar die Art der Nutzung, nämlich eine Mischgebietsausweisung, bleibt unverändert. Die Anwendung des § 13 a BauGB ist auch deshalb möglich, weil der vorgesehene Einzelhandel mit einer maximalen Geschossfläche von unter 1.200 m² unter dem Grenzbereich zur Großflächigkeit liegt und deshalb kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorliegt. Die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen darauf ab, eindeutig die Großflächigkeit zu verhindern.

4. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 liegt mitten in der Gemeinde Grömitz zwischen den Straßen Neustädter Straße und Kleine Weide sowie Mühlenstraße und Nienhagener Weg. Die genaue Gebietsabgrenzung kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 68/3, 70/3 und 71/2, sowie 69, 70/5, 71/1, 72/1 und 46/22

(teilweise), der Flur 6, Gemarkung Grömitz. Es handelt sich dabei um die Grundstücke Neustädter Straße 10 und 12 und das Grundstück an der Straße Kleine Weide 8.

Die Grundstücke sind mit mehreren, zum Teil großen Gebäuden bebaut. An der Straße Kleine Weide ist eine Halle für Busse vorhanden, die zu dem Busunternehmen gehört, das wiederum an der Neustädter Straße liegt. Außerdem sind noch zwei weitere, auch wohngenutzte Gebäude, erschlossen von der Neustädter Straße her, vorhanden. Sämtliche Bauwerke sollen abgerissen werden, bevor die jetzige Einzelhandelseinrichtung errichtet wird.

Das Plangebiet ist von einer typischen innerörtlichen Mischnutzung umgeben, die sich insbesondere innerhalb des Straßensystems Kleine Weide, Mühlenstraße, Neustädter Straße und Nienhagener Weg als Mischbaubereich darstellt, wie sie auch im Bebauungsplan Nr. 45 entsprechend festgesetzt worden ist. Diese gemischte Nutzung setzt sich auch in alle Richtungen über die genannten Straßen hinaus noch fort. Auch Einkaufseinrichtungen in Form eines Verbrauchermarktes mit Getränkemarkt sowie eines Lebensmitteldiscounters sind in der Nähe bereits vorhanden. Das gesamte Gebiet stellt sich als typisches kleines Ortszentrum dar.

5. Einzelheiten der Planung

5.1 Mischgebietsfestsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 45 sowie die oben genannten für den Planbereich relevanten Änderungen weisen den Flächen bereits die Nutzungsart Mischgebiet zu. Dies wird durch die 12. Änderung wieder aufgegriffen. Die vorgesehene Nutzung für einen Lebensmitteldiscounter kann, da eine **maximale** Verkaufsfläche von 800 m² verbindlich festgesetzt worden ist, in Mischgebietsflächen rechtlich ohne Probleme untergebracht werden. Durch die verbindliche Regelung der maximalen Verkaufsfläche ist gewährleistet, dass die neue Einkaufseinrichtung kein großflächiger Einzelhandel sein wird, der in Mischgebietsflächen nicht zulässig wäre. Die unten noch näher zu erläuternden Ausnutzungsziffern gewährleisten gleichzeitig, dass die Geschossfläche nicht über 1.200 m² hinausgehen wird, was wiederum die Festsetzung eines Sondergebietes nach sich ziehen würde.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 45 sowie die drei genannten, für dieses Areal maßgeblichen Änderungen, setzen für die fraglichen Flurstücke mit 0,3 bzw. 0,4 zu geringe Ausnutzungsziffern und ebenfalls zu kleine durch Baugrenzen vorgegebenen Baufelder fest. Die jetzt vorgesehene Einzelhandelsnutzung lässt sich weder innerhalb der vorgegebenen Baufelder noch mit den festgesetzten Ausnutzungsziffern realisieren. Deshalb wird die Grundflächenzahl auf den gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiet höchst zulässigen Wert von 0,6 erhöht, damit das gesamte Gebäude baurechtlich ordnungsgemäß errichtet werden kann. Da zusätzlich eine große Anzahl von Stellplätzen sowie im rückwärtigen Bereich die Anlieferungsfläche befestigt werden müssen, wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zusätzlich durch textliche Festsetzung geregelt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 zur Errichtung von Stellplätzen und Anlieferungsbereichen überschritten werden darf. Ohne diese Regelung wäre die Herstellung der Stellplatzbereiche nicht im erforderlichen Umfang möglich.

Damit das relativ große Gebäude nicht überdimensioniert erscheint und die Bebauungscharakteristik des Ortes sprengt, wird lediglich eine Eingeschossigkeit bei abweichender Bauweise festgesetzt. Die neuen Baugrenzen werden so ausgewiesen, dass eine moderne kundengerechte Einkaufseinrichtung entstehen kann, die bei einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² auf keinem Fall eine Geschossfläche von 1.200 m² überschreiten wird.

Durch die textliche Festsetzung Ziffer 4 ist im Rahmen der abweichenden Bauweise die Möglichkeit gegeben, in einem kleineren Teilbereich des Baufeldes unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu bauen. Da das Baufeld nur mit Baugrenzen eingefasst ist, handelt es sich nur um eine Angebotsplanung, die aber nicht ausgeschöpft zu werden braucht. Es bleibt auch die Errichtung eines Gebäudes mit Grenzabstand möglich.

Wenn die nach der Landesbauordnung vorgegebenen Grenzabstände insbesondere wegen der Größe des benötigten Gebäudes und des verwinkelten Grundstückszuschnitts aber dazu führen, dass doch teilweise bis an die Grenze gebaut werden muss, so geht die Gemeinde bei den vorgenommenen Festsetzungen zur abweichenden Bauweise davon aus, dass dann durch Baulasteintragung für das Flurstück 67/3 die Regelungen des § 7 LBO über die „Übernahme von Abständen auf Nachbargrundstücke“ angewandt werden können, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes über das Baufeld und die Bauweise rechtlich umgesetzt werden können.

5.3 Erschließung und Stellplätze

Die Erschließung des Einzelhandelsmarktes erfolgt über die Neustädter Straße. Vor dem Gebäude des Lebensmitteldiscounters werden ca. 53 Stellplätze hergerichtet. Die Neustädter Straße ist in der Lage, den zusätzlich anfallenden Verkehr ordnungsgemäß aufzunehmen und abzuleiten.

Die Lage der benötigten Stellplätze wird noch im Baugenehmigungsverfahren näher abgestimmt werden. Da die Stellplatzflächen groß genug sind, können alle erforderlichen Stellplätze so untergebracht werden, dass die notwendigen Feuerwehrzufahrten frei bleiben, die gerade von der Kleinen

Weide her auch mit dem, ohnehin von Stellplätzen freizuhaltenden Anlieferbereich zusammenfallen.

Die Anlieferung für den Lebensmittelmarkt erfolgt über die Straße Kleine Weide zum im rückwärtigen Teil des Gebäudes vorgesehenen Anlieferbereich. Auch dieser Straßenzug ist dazu geeignet, den LKW-Verkehr zum Einzelhandelsbetrieb abzuwickeln.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 45 sowie die drei relevanten Änderungen sehen auf dem jetzigen Plangebiet noch Gemeinschaftsstellplätze für verschiedene Nutzungen und Baufelder vor, die eine Realisierung des Neubauprojektes ebenfalls verhindern würden. Auch aus diesem Grunde wird die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage kann entfallen.

5.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Durch eine gestalterisch wirksame 'Durch- und Eingrünung' soll das Planungsgebiet zukünftig möglichst wirkungsvoll in die Umgebung integriert werden. Hierbei soll insbesondere der Anteil von Bäumen als erlebbare, akzentuierende und gliedernde Gestaltelemente generell möglichst hoch sein. Neben einem gewissen ‚Naturerleben' auch im Bereich des unmittelbaren Wohn- und Arbeitsumfeldes der hier zukünftig lebenden und arbeitenden Menschen, ergeben sich auch positive Wirkungen gegenüber den Schutzgütern Luft, Klima sowie Pflanzen und Tiere. So wird durch die Baumpflanzungen auch eine kleinklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion angestrebt.

In Abhängigkeit von der Anzahl der Stellplätze soll innerhalb des Geltungsbereiches durch Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen eine gestalterisch und auch ‚ökologisch' wirksame und notwendige Durchgrünung des Geltungsbereiches erreicht werden.

Eine wirksame Verteilung der Bäume im Geltungsbereich sowie eine wirksame Gesamtdurchgrünung soll hierbei durch festgesetzte Mindestabstände erreicht werden. Auf die Festsetzung der genauen Pflanzstandorte wird verzichtet, da entsprechende Standorte erfahrungsgemäß erst im Rahmen der Erschließungsplanung genau festgelegt werden können.

Für eine nachhaltige Entwicklung und Funktionsfähigkeit der Einzelbäume wird neben baulichen Maßnahmen gegenüber Anfahrschäden eine durchwurzelbare Pflanzgrube von mindestens 12 m³ festgesetzt (z.B. durch offene Baumscheiben, ggf. sind spezielle Pflanzsubstrate und / oder Baumquartierabdeckungen sowie Belüftungseinrichtungen zu verwenden, um so einen entsprechenden durchwurzelbaren Raum zu gewährleisten; vgl. FLL 2004 und 2005[1]).

Um eine ausreichende Raumwirksamkeit der Gehölzpflanzungen und ein wirksames Mindestgrünvolumen zu gewährleisten, wird ein entsprechender Mindestanteil von zumindest mittelgroßen bis großen Bäumen im ausgewachsenen Zustand festgesetzt.

Um den hohen Anteil versiegelter Stellplatzflächen mit den entsprechenden Kraftfahrzeugen visuell gegenüber der Neustädter Straße abzumildern und den Stellplatz optisch einzubinden wird hier in einem 1,0 m breiten Streifen die Anpflanzung von im ausgewachsenen Zustand bis zu 0,6 m hohen bodendeckenden Gehölzen bzw. von bodendeckenden Stauden festgesetzt.

Hinsichtlich der Definition der Größenangaben bei den Anpflanzgeboten wird auf das BdB-Handbuch Teil V Gehölzsortimente und ihre Verwendung bzw. die o.g. Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter[2] verwiesen. Die entsprechenden Quellen können bei der Gemeinde Grömitz eingesehen werden.

Um eine zeitnahe Wirksamkeit der Gehölzpflanzungen zu ermöglichen, wird bei den Anpflanzgeboten grundsätzlich auch eine Mindestpflanzqualität und –dichte festgesetzt.

Die im Geltungsbereich ortsbildprägenden und insbesondere auch aufgrund des Grünvolumens ‚ökologisch' bedeutsamen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzung von entsprechenden Nachpflanzungen bei Abgang dieser Gehölze wird nicht für erforderlich gehalten, da die Mindestdurchgrünung über die festgesetzten Baumpflanzungen in Abhängigkeit von der Anzahl der Stellplätze bereits erreicht wird.

Um eine optische Trennung und Abschirmung von Abfallsammelstellen durch begrünte Sichtschutzwände zu erzielen, wird die entsprechende Festsetzung aus dem Ursprungsplan übernommen.

5.5 Immissionsschutz

Um die von der Stellplatzanlage und dem Anlieferbereich ausgehenden Immissionen und die damit neu entstehende Immissionsschutzlage für die angrenzende Wohnbebauung zu ermitteln und zu klären, wurde von der Ingenieurgesellschaft Gosch-Schreyer-Partner ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Der Betrieb des geplanten Netto-Marktes führt aus lärmtechnischer Sicht zu keinen Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung, wenn durch geeignete Maßnahmen dauerhaft sichergestellt ist, dass:

[1] FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) 2004 bzw. 2005: Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 bzw. 1

[2] Erstveröffentlichung in: Stadt und Grün 11, S. 775-800 im Patzer Verlag, Berlin Hannover (veröffentlicht ebenso in FLL 2005 – s.o. – sowie: www.galk.de.

- keine Warenanlieferung im Nachtzeitraum zwischen 22°° und 06°° Uhr erfolgt.
- Der übrige Umfang des Marktbetriebes sowie die Lage und Schallleistung sämtlicher Schallquellen den Ansätzen der schalltechnischen Untersuchung vom Juni 2008 entspricht.

Die erlaubten Warenanlieferungszeiten und der lärmtechnisch relevante Umfang des Marktbetriebes werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor in entsprechender Weise verbindlich geregelt und vorgeschrieben werden. Eine Aufnahme der gutachterlichen Vorgaben in den Bebauungsplan ist wegen fehlender Rechtsgrundlagen leider nicht möglich. Damit können für die Anwohner gesunde Wohn.- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Das Gutachten kann bei der Gemeinde Grömitz eingesehen werden.

Im Einfahrtsbereich an der Neustädter Straße wird zum Grundstück mit der Hausnummer 8 ein 2,10 m hoher Sichtschutzzaun festgesetzt, um das benachbarte Grundstück abzuschirmen.

5.6 Altlastensituation

Auf dem Grundstück Neustädter Straße 12 wurde bis vor Kurzem ein Busunternehmen mit einer Eigenbedarfstankstelle und einer Waschhalle betrieben. Im vorderen Bereich an der Neustädter Straße befand sich eine Tankstelle. Auf dem Grundstück Nr. 10 hat sich im Bereich des dortigen Wohngebäudes im Jahre 2002 ein Ölunfall ereignet, der nicht vollständig saniert werden konnte.

Um diese mögliche Altlastensituation abklären zu können, wurden vom Baugrundlabor Busse und Partner aus Neustrelitz zwei Fachgutachten erstellt. Das ist zum einen die „Altlastenuntersuchung Boden“ mit Datum vom 30.03.2007, die dem Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Altlast nachgeht und ihn begutachtet. Die dazu ergangene orientierende Untersuchung hat keine Hinweise auf eine „schädliche Bodenveränderung oder eine Altlast ergeben. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse sind am Standort bei der geplanten Nutzung keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich“ (Seite 5 des Gutachtens). Außerdem hat die orientierende Untersuchung ergeben, dass „aus chemisch-ökologischer Sicht keine zwingend zu entsorgenden Böden bzw. Materialien vorliegen. Auch aus bautechnischer Sicht ist es nicht unbedingt erforderlich, die eventuell als Aushub anfallenden Böden zu entsorgen.“ (Seite 7/8 des Gutachtens). In der Schlussbemerkung auf Seite 8 kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass „die durchgeführten chemischen ökologischen Untersuchungen Hinweise auf eine teilweise vorhandene, geringe Schadstoffbelastung ergeben. Die Nutzbarkeit des Grundstückes als Gewerbefläche aus chemisch-ökologischer Sicht dadurch aber nicht eingeschränkt ist und keinen Sanierungsaufwand erfordert. ... Dies gilt insbesondere für den Standort des Wohnhauses auf dem Grundstück Nr. 10, wo zu vermuten ist, dass unter dem Gebäude trotz der Sanierung des früheren Heizölschadens kleinräumig Restbelastungen verblieben sind.“

Außerdem hat das Baugrundlabor einen „geotechnischen Bericht“ mit Datum vom 29.03.2007 vorgelegt, der die Ergebnisse der oben genannten Untersuchung bestätigt. Auch dieser geotechnische Bericht kann bei der Gemeinde Grömitz eingesehen werden.

Das Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein teilt dazu ebenfalls positiv mit:

„Aus Altlastensicht bedarf es keine weitere Stellungnahme, da aus der Begründung zur Satzung über die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Grömitz (Spiegelstrich 5.6) hervorgeht, dass die Situation geprüft wurde und bereits eine Untersuchung im Planbereich stattgefunden hat. Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen haben sich nicht ergeben.“

6. Ver- und Entsorgung

Das neue Gebäude kann an die auf den Grundstücken vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Die in den umgebenden Straßenzügen liegenden Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung zu gewährleisten.

In dem Baugebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Umbaumaßnahmen und diesen Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bauabschnitt vorgesehen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen.

Gemäß Geotechnischer Bericht ist eine Versickerung nicht zu empfehlen. Das vom Plangebiet abfließende Niederschlagswasser wird über eine Abwasserbehandlungsanlage bestehend aus einem Regenklärbecken in den Scheidebach – Gew. 2.1 des WBV Cismar – eingeleitet. Sofern sich die bereits zugelassene Einleitungsmenge aus der städtischen Oberflächenentwässerung in den Scheidebach verändert, ist bei der Wasserbehörde eine Änderung des Erlaubnisbescheides vom 30.05.1997, AZ: 620.3224.016035.0000A, zu beantragen. Mit den Planunterlagen ist der Wasserbehörde der hydraulische Nachweis der zulässigen Oberflächenbeschickung im Regenklärbecken vorzulegen.

Das anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage Cismar des Zweckverbandes Karkbrook zugeführt.

Soweit für die Gründung des geplanten Bauwerkes eine Grundwasserabsenkung durchgeführt werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 2 – 7 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen. Bei Grundwasserentnahmen von 2.000 bis 10 Millionen m³/Jahr ist zur Prüfung der Umweltverträglichkeit eine standortbezogene Vorprüfung erforderlich. Ergibt sich aus der Vorprüfung, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Auswirkungen haben kann, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

7. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung

Das Einzelhandelsgeschäft sowie die notwendigen Stellplätze und Anlieferbereiche werden durch einen Investor errichtet. Bodenordnende Maßnahmen sind daher zur Verwirklichung der Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung nicht notwendig. Die Planungskosten werden der Gemeinde Grömitz durch den Investor von der Hand gehalten. Zusätzliche Kosten entstehen nicht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die Begründung in der Sitzung

am 11.12.2008 gebilligt.

Grömitz, den……

……

Bürgermeister