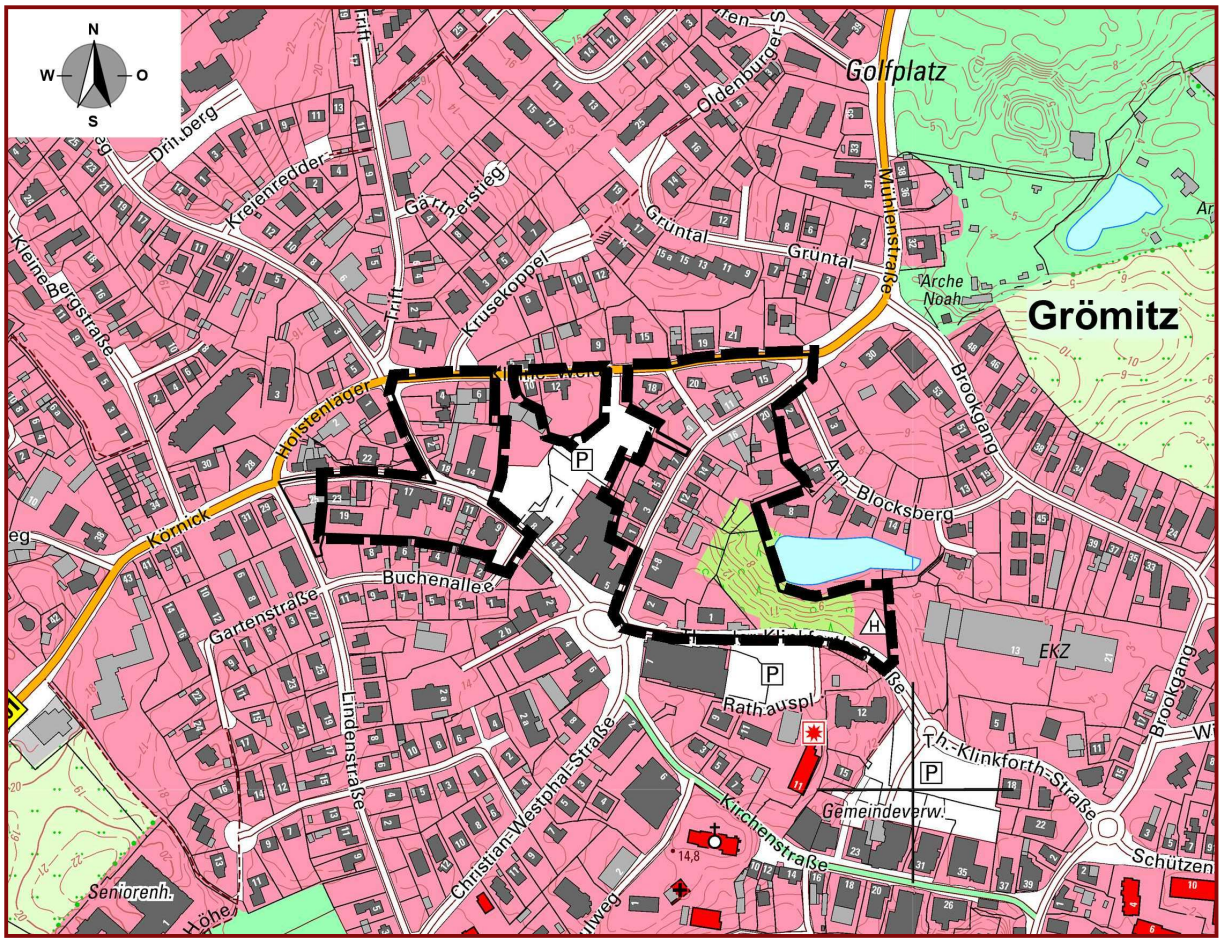


Stand: 19. Februar 2026

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 21. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45 -Teil 1 und Teil 2 - der Gemeinde Grömitz übereinstimmt.

Auf Anfrage im Fachbereich 4 „Planen und Bauen“ der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

BEGRÜNDUNG

ZUR 21. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45 – TEIL 1 UND TEIL 2 -

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet zwischen der Kleinen Weide im Norden, beidseitig der Mühlenstraße im Osten, der Neustädter Straße im Süden und dem Nienhagener Weg im Westen

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 3
1.1 Planungsabsicht 3
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 7
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 9
2. Begründung der Planung 10
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 10
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) 16
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO) 16
2.4 Erschließung 17
2.5 Grünplanung 18
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 19
3. Emissionen und Immissionen 19
4. Ver- und Entsorgung 21
5. Hinweise 22
5.1 Bodenschutz 22
5.2 Altlasten 22
5.3 Abfall 22
5.4 Archäologie 23
6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 23
7. Städtebauliche Daten 24
7.1 Flächenbilanz 24
7.2 Bauliche Nutzung 24
8. Kosten für die Gemeinde 24
9. Verfahrensvermerk 24

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

1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

Hinweis: Die Begründung gilt für den gesamten Geltungsbereich der 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus dem Teil 1 und dem Teil 2.

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel dieser Planung ist die Ermöglichung einer kompakteren und höheren Bebauung für eine Nachverdichtung zum Zwecke der Schaffung von Gewerbeflächen und zusätzlichem Wohnraum.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die Gemeinde Grömitz bewertet stetig ihre innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten aus städtebaulicher Sicht. Dabei werden auch Innenverdichtungspotentiale beleuchtet, die zu einem angemessenen Wachstum von Wohnnutzungen verhelfen können, um dem vorhandenen Bedarf Rechnung zu tragen. Das Gebiet in Grömitz zwischen der Kleinen Weide im Norden, beidseitig der Mühlenstraße im Osten, der Neustädter Straße im Süden und dem Nienhagener Weg im Westen, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 (einschließlich seiner 1., 2., 3., 5. 7., und 14. Änderung) der Gemeinde Grömitz und weist ein derartiges Potential auf.

Ausgenommen sind drei Bereiche. In den MU-3- und -5-Gebieten stehen Gebäude, die den Ort prägen und noch die ursprüngliche dörfliche Struktur des Ortes aufzeigen. Das sind diese:

Bild 1: Eigene Fotos vom 07.06.2023

Kleine Weide 15



Kleine Weide 18



Um hier keinen Planungsdruck zu schaffen, erfolgt die Sicherung des reinen Bestandes.

Das MU-10-Gebiet ist charakterisiert von wesentlichen Aufschüttungen von über 1,2 m Höhenunterschied. Daher entstanden parallel zur Theodor-Klinkforth-Straße entsprechende Stützwände. Auf Grund dieser Situation zeigt sich die Erschließung als schwierig und unübersichtlich.

Bild 2: Eigene Fotos vom 07.06.2023

Theodor-Klinkforth-Str. 1



Mühlenstraße 2



Auf Grund dieser örtlichen Gegebenheit wird von einer weitergehenden Nachverdichtung abgesehen.

Dabei ist auch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen fortlaufend öffentlich wirksam. Seit der jüngsten Baurechtsnovelle setzt sich die Gemeinde Grömitz mit dieser Thematik auseinander. Es wurde in diesem Zusammenhang herausgearbeitet, dass nach den aktuellen bzw. neuen Gegebenheiten einige Bebauungspläne den Planungszielen der Gemeinde widersprechen und damit änderungsbedürftig sind.

Darüber hinaus sind die geltenden Bebauungspläne nicht mehr in einer übersichtlichen Form lesbar.

Aus den genannten Gründen wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt in Grömitz. Es ist be- und umbaut bzw. verfügt durch den Bebauungsplan Nr. 45 und seiner 1., 2., 3., 5. 7., und 14. Änderung über Baurechte. Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese in ihrem zwischenzeitlich entstandenen Bestand verbindlich gesichert werden soll. Durch die Änderungen werden nur bauliche Entwicklungen in Form von Nachverdichtungen vorbereitet, die der Gesetzgeber über das Baugesetzbuch (BauGB) einfordert.

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 Betrachtung.

1.1.4 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.

Das Plangebiet wird intensiv baulich genutzt. Entsprechend ist diese Fläche weitgehend versiegelt. Bis auf die großflächige Grünfläche im Südosten, die weiter gesichert wird, bestehen keine dominanten Grünstrukturen.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	22.09.2022
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	26.10.2022 – 09.11.2022
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Veröffentlichungsbeschluss		25.03.2024
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	27.05.2024 – 28.06.2024
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	27.05.2024 – 01.07.2024
x	Erneuter Veröffentlichungsbeschluss		21.01.2025
x	Erneute Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	27.02.2025 – 14.03.2025
x	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) und 2 (2) BauGB	27.02.2025 – 14.03.2025
x	Beschluss der Gemeindevertretung Teil 1	§ 10 BauGB	18.09.2025
x	Beschluss der Gemeindevertretung Teil 2	§ 10 BauGB	19.02.2026

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Der Bereich des Plangebietes ist bebaut bzw. umbaut. Die Planung ermöglicht die Erhöhung der Versiegelung im Innenbereich und dient so der Nachverdichtung. 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 Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter 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 keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen 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 bereits erläutert, liegt das Plangebiet in einem Bereich, der nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar ist bzw. ist von weitgehend Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht eine Nachverdichtung auf Flächen, die nach den bisher geltenden Baunutzungsverordnungen für den Bebauungsplan Nr. 45 mit seinen Änderungen (vor 1990) bereits versiegelbar sind.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die Bauflächen umfassen insgesamt ca. 25.420 m². Im Durchschnitt dürfen die Gebiete nach dem geltenden Bebauungsplan mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bebaut werden. Diese Durchschnittsgrundflächenzahl wird nun auf 0,4 erhöht. Somit erhöht sich die Bebaubarkeit von ca. 7.630 m² auf ca. 10.170 m²; also um ca. 2.540 m². Die 20.000 m² sind folglich nicht überschritten.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter 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.

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.

Die Planung beinhaltet nur die Nachverdichtung im Bestand.

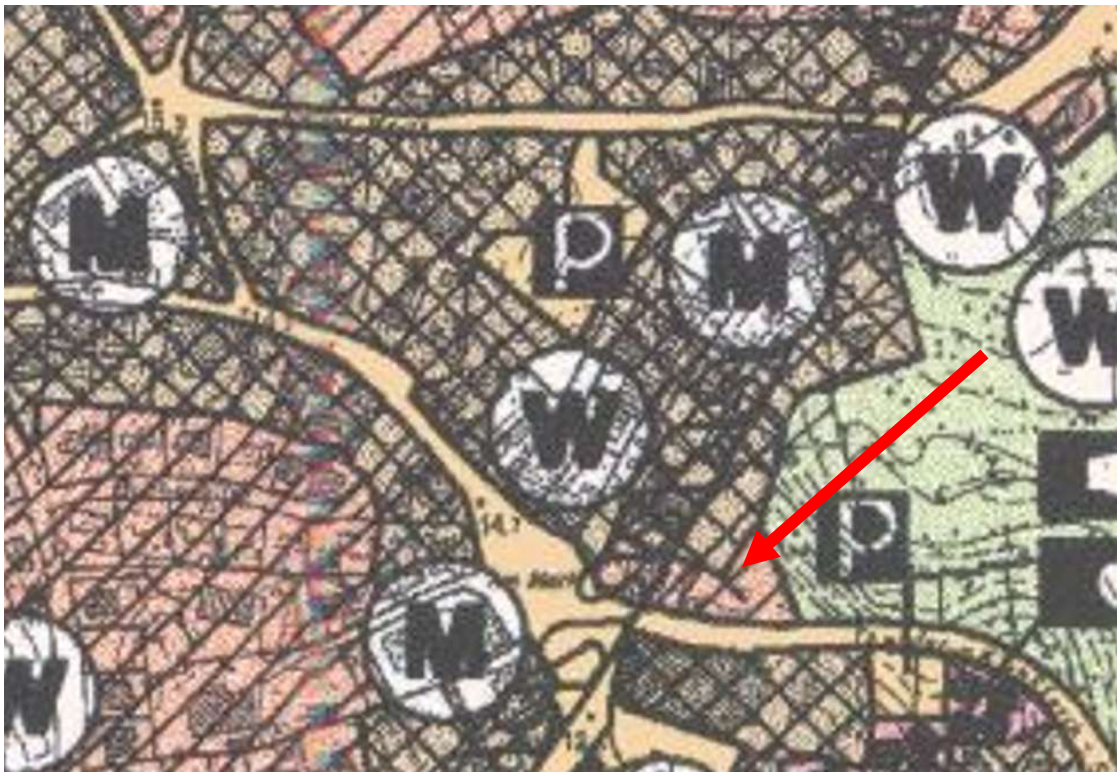
Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet weitgehend als „*gemischte Baufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Nur zwei Grundstücke im Südosten, mit ca. 2.250 m² Fläche, sind im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt (siehe Bild 3, roter Pfeil). Auf Grund der Kleinteiligkeit werden die Flächen als „entwickelt aus dem Flächennutzungsplan“ eingestuft. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

Bild 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Wie bereits unter Punkt 1.1.6 erläutert, kennzeichnet der wirksame Flächennutzungsplan das Plangebiet weitgehend als „gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Nur zwei Grundstücke im Südosten, mit ca. 2.250 m² Fläche, sind im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt (siehe Bild 3, roter Pfeil).

Für den Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 45 mit seiner 1., 2., 3., 5. 7., 14. und 16. Änderung.

Bild 4: Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 45



Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44.3, 2. Änderung und Ergänzung wird der Bebauungsplan Nr. 44, 2. Änderung und Ergänzung in einem Teilbereich überplant und somit Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 44.3, 2. Änderung und Ergänzung. Nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 44.3, 2. Änderung und Ergänzung gilt folglich dieser für das überplante Gebiet. Dabei wird bewusst auf eine eigenständige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44, 2. Änderung und Ergänzung verzichtet, da bei einer Wiederinkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 44, 2. Änderung und Ergänzung - im Falle einer Außerkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 44.3, 2. Änderung und Ergänzung durch ein Normkontrollverfahren - dieser „alte“ Bebauungsplan die Gebietsentwicklung besser regelt als die Beurteilung der zulässigen Bebauung über den § 34 BauGB.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt mitten in Grömitz. Es umfasst ein Gebiet zwischen der Kleinen Weide im Norden, beidseitig der Mühlenstraße im Osten, der Neustädter Straße im Süden und dem Nienhagener Weg im Westen.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit gewerblichen Betrieben und Wohnungen in einer ein- bzw. zweigeschossigen Bauweise bebaut. Dabei wurden Flach- aber auch Satteldächer gebaut. Ähnliche Strukturen sind in der Umgebung vorhanden.

Bild 5: Eigene Fotos vom 07.06.2023

















1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Zudem sind in der Umgebung keine morastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen. Das Gelände ist relativ eben.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 werden mit seiner 1., 2., 3., 5., 7., 14. und 16. Änderung innerhalb des Geltungsbereiches wie folgt neu überplant:

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem erläuterten Planungsziel wird das Plangebiet als urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Somit wird ermöglicht, dass sich Gewerbe und Wohnungen in einem „*nichtgleichen*“ Verhältnis entwickeln können, aber trotzdem noch eine Gewerbeentwicklung möglich bleibt in einem Bereich, der durch seine Lage in einem touristisch geprägten Hauptort noch finanzierbar für die Bürger der Gemeinde ist.

Es wird darauf verwiesen, dass die BauNVO abschließend ist. In § 6a ist definiert, was in einem MU-Gebiet zulässig ist. Erfolgt eine einseitige Entwicklung, hat die zuständige Baugenehmigungsbehörde nach § 15 BauNVO die Möglichkeit, Baugenehmigungen zu untersagen. Weitergehende Festsetzungen sind rechtlich somit nicht zulässig.

Im Übrigen definiert die Gewerbeordnung (GewO) den Begriff des Gewerbebetriebs nicht. Eine nähere Beschreibung findet sich aber in § 15 Abs. 2 Einkommensteuergesetz (EStG).

Eine:

- selbstständige,
- nachhaltige Betätigung,
- die mit der Absicht, Gewinn zu erzielen, unternommen wird und
- die sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt ist danach Gewerbe, wenn diese Betätigung nicht nach § 13 oder § 18 Einkommensteuergesetz (EStG) als Ausübung
- von Land- und Forstwirtschaft (§ 13 EStG)
- eines freien Berufs (§ 18 Abs.1 Nr.1 EStG)
- einer sonstigen selbstständigen Arbeit (z.B. Verwaltung eigenen Vermögens - § 18 Abs.1 Nr. 3 EStG)) anzusehen ist.

Gewerblich sind zum Beispiel:

- Betriebe des Handwerks (siehe dazu HGB, welches festlegt, welche Betriebe in die Handwerksrolle einzutragen sind. Dazu zählen auch Kleinstunternehmen, wie ein Friseur oder Fußpflege etc.) und der Industrie
- Handelsbetriebe
- Vermittlungstätigkeiten (z. B. des Maklers oder Handelsvertreters)
- Gaststättenbetriebe.

Außerdem sind Gewerbebetriebe kraft Rechtsform:

> Kapitalgesellschaften wie die Aktiengesellschaft (AG) und die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) (§ 2 Abs. 2 Gewerbesteuergesetz - GewStG).

Das heißt, ein Gewerbebetrieb besteht, wenn bestimmte Voraussetzungen nach dem EStG erfüllt sind. Anforderungen an eine Flächengröße gibt es nicht. So zählen ein kleines Büro für *einen* Makler oder einen Handelsvertreter, der nur zu Kunden fährt, bereits als „*Gewerbebetrieb*“.

Im Ort sind viele Bürger ansässig, die aus ihrer Wohnung ein „*Gewerbe*“ betreiben. Dies ist möglich, weil ein sehr guter Internetausbau besteht. Diese Struktur soll somit weiter gefördert werden.

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht Bestandteil das Plangebietes und seiner Umgebung. Diese sind zukünftig nicht gewollt und bleiben daher unzulässig.

Das Plangebiet besteht aus einem urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO. Auf Grund der Lage an der Ostsee sollen hier verschiedene Wohnformen entwicklungsfähig sein, die ein bedarfsgerechtes Angebot in dieser Lage erbringen und gleichzeitig eine bedarfsgerechte Durchmischung sichert. Nebenwohnungen entsprechen diesem Ziel nicht. Mit diesem Ziel erfolgt folgende Festsetzung:

„Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung (Wohngebäude) als Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“

Somit werden Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgeschlossen.

Zunächst zur Rechtsgrundlage für diese Einschränkung:

In allen Baugebieten §§ 3 bis 7 BauNVO sind üblicherweise Wohnungen als Arten von Nutzungen zulässig. Zu Wohnungen zählen Nebenwohnungen.

Der § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt es unter anderem bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen auszuschließen oder nur ausnahmsweise zuzulassen, wenn dies besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen. Damit ermöglicht der Verordnungsgeber in den Bebauungsplänen eine Feinsteuerung, die über die Möglichkeiten der § 1 Abs. 5 – 8 BauNVO noch hinausgeht.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 – 4 C 77/84 –, BVerwGE 77, 317, 320) führt hierzu aus:

„Der erkennende Senat stimmt dem Berufungsgericht auch insoweit zu, als es im Ergebnis zwischen den beiden genannten Absätzen des § 1 BauNVO 1977 keinen qualitativen, sondern nur einen graduellen Unterschied gesehen hat. § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt der Gemeinde, “bei Anwendung der Absätze 5 bis 8”, d. h. innerhalb einzelner Nutzungsarten oder Ausnahmen und unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets noch weiter zu differenzieren und “nur bestimmte Arten” von Anlagen, d. h. Unterarten von Nutzungen, mit besonderen Festsetzungen zu erfassen.“

Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO setzt somit voraus, dass durch den Ausschluss der Nebenwohnungsnutzung eine „bestimmte Art“ der allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen betroffen wird. Gemäß dem obigen Zitat des Bundesverwaltungsgerichts muss es sich um eine Unterart der Nutzung „Wohngebäude“ handeln. Hierfür formuliert das Bundesverwaltungsgericht Anforderungen:

„Setzt der Bebauungsplan ein Baugebiet fest, so richtet sich die Art der zulässigen Anlagen und Nutzungen grundsätzlich nach der allgemein von der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp vorgesehenen Bandbreite. Die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit, diese - für das Industriegebiet in § 9 BauNVO enthaltene – Typisierung durch die Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-X BauNVO zu modifizieren (vgl. § 1 III 2 BauNVO). Solche differenzierenden Festsetzungen können sich jedoch – mit Ausnahme der in § 1 X BauNVO getroffenen Regelung - stets nur auf bestimmte Arten der in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen oder Nutzungen beziehen. Entsprechend dem abstrakten Normcharakter des Bebauungsplans und seiner Funktion als Instrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung können mit den Festsetzungen des § 1 IV-IX BauNVO nur objektiv bestimmbare Typen von Anlagen erfasst werden. Für die Umschreibung des Anlagetyps kann die Gemeinde zwar auf besondere in ihrem Bereich vorherrschende Verhältnisse abstellen; eine Planung konkreter einzelner Vorhaben ist jedoch auch mit den Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-IX BauNVO nicht gestattet (BVerwG, Beschl. vom 06.05.1993 - 4 NB 32/92 –, NVwZ 1994, 292)“.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist dabei also zu beachten, dass es sich um einen objektiv bestimmbaren Typ von Anlage beziehungsweise Nutzung handeln muss. Folgerichtig bedarf es einer eindeutigen Abgrenzbarkeit der jeweiligen Unterart der Nutzung.

Der § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB hat seit 2017 den Begriff der „Nebenwohnung“ als eigene Art der Wohnung definiert. Es heißt hier:

> *„die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.“*

Bei der Konkretisierung des Begriffs „Nebenwohnungen" wurde in der Gesetzgebung ausgegangen von den Begriffen des § 21 Bundesmeldegesetz.

> *„Danach ist die Nebenwohnung abzugrenzen von der Hauptwohnung (die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners), Nebenwohnung ist jede weitere Wohnung des Einwohners. (vgl. Söfker, in: BauGB, Stand: Okt. 2019, § 22, Rdnr. 58)"*

Dadurch besteht eine gesetzliche Definition - und somit ein objektiv bestimmbarer Typ von Anlagen, die nach § 1 Abs. 9 BauNVO die Voraussetzung für die Anwendung des Paragrafen ist.

Somit darf eine Nebenwohnung nach § 1 Abs. 9 BauNVO in den MU-Gebieten geregelt werden.

Ferienwohnungen verdrängen immer stärker die Hauptwohnungen in den MU-Gebieten, die den Bürgern der Gemeinde zum Leben dienen sollen. Gleichzeitig sind die gewachsenen Strukturen in der Gemeinde so, dass eine Ferienwohnung in einem Wohnhaus integriert ist, damit die Hauptbewohner so die erhöhten Finanzierungsaufwendungen in den touristischen Hauptorten tragen können bzw. so nicht wegziehen müssen. Dieser Tatsache ist sich die Gemeinde bewusst. Um dieser Situation gerecht zu werden, werden „*Betriebe des Beherbergungsgewerbes*“ nach § 13a BauNVO in den MU-1, 3 bis 7 und 10-Gebieten auch weiterhin allgemein zugelassen; allerdings beschränkt auf eine Ferienwohnung, die der vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet sein muss. Damit bleibt gesichert, dass das Wohngebäude auch zukünftig vorrangig dem Hauptwohnen dienen.

In den MU-2 und 8-Gebiete soll dringend benötigter Wohnraum für die Bewohner der Gemeinde entstehen. Damit diese Wohnungen dann tatsächlich gebaut werden, bleiben für diese Gebiete Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen werden hingegen in jeglicher Form in diesem Gebiet ausgeschlossen.

Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes als Hotel besteht im Plangebiet. Solche in sich geschlossenen Nutzungsformen, einschließlich mit der damit verbundenen Grundversorgung der Gäste vor Ort, bleiben hingegen zulässig.

Der Bau hochbaulicher Nebenanlagen und Einrichtungen in Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen, zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche

und den vorderen, parallel zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche verlaufenden, Baugrenze, bzw. der gedachten optischen Verlängerung der Baugrenzen bis zu den Flurstücksgrenzen, unzulässig.

Die Zulässigkeit der übrigen Nutzungen regelt § 6a BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In der gesamten Umgebung stehen ein- und zweigeschossige Wohngebäude. Entsprechend erfolgt die Festsetzung der Geschossigkeiten.

Allerdings befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der stark bewegt ist. So steigt das Gelände insb. im Bereich der Mühlenstraße gleich in zwei Richtungen, wie den folgenden Bildern zu entnehmen ist:

Bild 6: Eigene Fotos vom 07.06.2023





Um dieser Situation gerecht zu werden, erfolgt die Festsetzung einer Ausnahme, dass gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO in dem MU-7-Gebiet ein drittes Vollgeschoss zulässig ist, wenn der natürliche Höhenunterschied innerhalb des Baugrundstückes mehr als 2 m beträgt. In dem Fall ist die Anhebung der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen um jeweils 0,6 zulässig.

Des Weiteren wird die Innenverdichtung dahingehend gefördert, dass die Grund- und Geschossflächenzahlen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 45 mit seiner 1., 2., 3., 5. 7., 14. und 16. Änderung insgesamt angehoben werden.

Zur Grundflächenzahl zählen alle baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB. Dazu gehören alle baulichen Anlagen, bestehend aus

- Gebäuden als Hauptanlagen,
- baulichen Anlagen, die mit den Hauptanlagen baulich oder funktional verbunden sind und als wesentliche Bauteile gelten, die in den Luftraum hineinragen, wie Erker, Balkone, Loggien, private Terrassen sowie
- gewerbliche Terrassen, Swimmingpools oder ähnliches, die frei auf einem Grundstück liegen.

Damit diese „*dekorierenden Teile der Hauptgebäude*“ auch tatsächlich in die Grundflächenberechnung einfließen, und nicht in ein Hauptgebäude umgewandelt werden, erfolgt die textliche Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO die

zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen als wesentliche Bauteile bis zu 20 % überschritten werden dürfen.

Im Plangebiet befinden sich Gewerbebetriebe. Auch können von der Lage her sich gastronomische Betriebe oder Läden ansiedeln. Ein gewerblich genutzter, ebenerdiger Ausstellungsplatz, Abstellplatz und Lagerplatz bzw. eine gewerblich genutzte Terrassen- oder Verkaufsfläche sind in die Grundflächenzahl einzuberechnen. Damit die Erhöhung der Grundflächenzahlen tatsächlich einer gewerblichen Nutzung dienen, erfolgt die Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundflächenzahlen in den MU-Gebieten um 300 m² zulässig sind, wenn diese ausschließlich als gewerblich genutzte, ebenerdige Ausstellungsplätzen, Abstellplätzen und Lagerplätze bzw. als gewerblich genutzte Terrassen- oder Verkaufsflächen einschließlich deren Überdachung dienen.

Im Plangebiet soll der Stellplatzbedarf vor Ort abgedeckt werden können. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn eine erhöhte Gesamtversiegelung der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen zugelassen wird. Entsprechend erfolgt die Festsetzung einer maximalen Gesamtgrundflächenzahl je Gebiet.

Bisher lässt der Bebauungsplan mit seinen Änderungen eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung zu ohne Höhenbegrenzungen. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde besteht nun darin, die Firsthöhen parallel der Bundesstraße B 501 und seiner Umgebung zu beschränken, um ein weiteres Höhenwachstum einzugrenzen. Zurzeit werden die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 und die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 in der Umgebung des Plangebietes aufgestellt, die die Höhen der Hauptgebäude in der zentralen Lage in Grömitz beschränken. Diese Systematik wird auf das Plangebiet ausgedehnt. Gegliedert werden die Höhenfestsetzungen an den Bestand, aber auch nach Planungskonzeptionen, die der Gemeinde vorliegen und das Hauptwohnen in dem Bereich stärken werden.

Dabei dürfen sich die in dem "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Firsthöhen (= höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude an den höchsten Punkt der straßenseitigen Gebäudeseite und auf die ab da bemessene Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße beziehen. Bezugspunkt ist:

a) bei ebenem und fallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Erschließungsanlage und

b) bei ansteigendem Gelände der nächstliegend festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudeseite,

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

Auf Grund der hier vorhandenen Geländesituation bleiben Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken grundsätzlich zulässig.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet und seiner Umgebung ist eine offene Bauweise zulässig. Diese Bauweise wird daher beibehalten, um der Zentrumsstruktur auch weiterhin gerecht werden zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass eine eigenständige Bebauung der jeweiligen Grundstücke, bei Einhaltung der Abstandsflächen nach der LBO, möglich wird.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Terrassen oder Balkons ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch wesentlich von den baulichen Hauptanlagen geprägt werden, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkone zulässig ist.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bebauungsplan beinhaltet keine Festsetzungen nach dem BauGB mit Ausnahme die zum Lärmschutz, die im Punkt 3 erläutert wird.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Die Umgebung des Plangebietes und im Gebiet selbst sind keine klaren städtebaulichen Strukturen erkennbar, die es gilt, städtebaulich zu sichern. Daher beinhaltet die Planung nur folgende Festsetzungen:

1) Einfriedung: Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,25 m zulässig. Sicht- und Windschutzwände an Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind maximal auf einer Länge von 5 m und einer Höhe 2 m zulässig. → *Nach der LBO sind ansonsten 2 m hohe Einfriedungen zulässig. Diese Höhen würden das gesamte Ortsbild verändern und die Gebäudefluchten optisch verdecken bzw. den Straßenraum einengen. Diese städtebaulichen Entwicklungen sind nicht typisch für den Ort und daher nicht gewollt.*

2) Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Dächer zulässig. Pultdächer sind somit unzulässig.

3) Zufahrt je Grundstück: Je Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 6 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Grundstücke, die von dem Schmiedegang aus erschlossen sind.→ *Die grundsätzliche Unzulässigkeit der direkten Erschließung an die öffentliche Verkehrsfläche soll die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sichern. Der Schmiedegang ist jedoch keine Durchgangsstraße, sondern vielmehr die Durchfahrt durch einen Poller auch faktisch unmöglich. Eine Beeinträchtigung des Verkehrs ist daher auch durch diese Ausnahme nicht gegeben. Gleichzeitig fördert die Zulassung dieser Ausnahme die Ziele der Bauleitplanung die Innenverdichtung und Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu fördern, in dem rückwertige Erschließungsmöglichkeiten gesichert werden. Mit dieser Ausnahme*

kann eine bessere Ausnutzung der anliegenden Grundstücke erfolgen. Daher wird diese Straße von den Einschränkungen ausgenommen.

4) 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.

Da sie somit nicht der gestalterischen Aufwertung des Ortes dienen, werden sie verboten.

Diese Festsetzungen orientieren sich gestalterisch an der vorhandenen Umgebung. Dadurch soll die Gestaltung im Plangebiet weitergeführt werden.

2.4 Erschließung

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 45 mit seiner 1., 2., 3., 5. 7., und 14. Änderung erfolgen keine Änderungen der Erschließungssystematik. Hier gelten die grundlegenden Aussagen der Begründungen in allen anderen Punkten unverändert fort.

Bei der B 501/ Kleine Weide und der Mühlenstraße handelt es sich um zentrale gemeindliche Straßen. Vor Ort zeigen sich die Problematiken der sehr schmalen Fußwege:

Bild 7: Eigene Fotos vom 26.09.2023





Um hier langfristig eine Verbreiterung der Gehwege zu ermöglichen, werden die Straßenverkehrsflächen wie folgt verbreitert; gemessen ab den jeweiligen Fahrbahnrändern:

- bei der B 501/ Kleine Weide auf dann 2,5 m für den Fußweg und
- der Mühlenstraße auf dann 2,0 m für den Fußweg

und nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche abgesichert.

2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

2.4.2 Parkplätze

Südlich des Plangebietes bzw. östlich des Rathauses bestehen öffentliche Parkplätze. Hier kann der Besucherverkehr untergebracht werden.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die im Bebauungsplan Nr. 45 festgesetzte Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „*öffentliche Parkanlage*“ wird übernommen. Zudem erfolgt die Festsetzung der markanten Gehölzstrukturen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Im Plangebiet befinden sich im Bereich des öffentlichen Verkehrsraumes markante Bäume von ortsbildprägender Qualität. Diese werden in ihren Bestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert.

Das übrige Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Grünstrukturen befinden sich hier nicht.

Auch fehlt es in der Umgebung an Strukturen, die aus städtebaulicher Sicht fortgeführt werden sollten.

Daher wird auf weitergehende grünordnerische Festsetzungen verzichtet.

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 in geringem Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet dient bisher nach dem Bebauungsplan Nr. 45 mit seiner 1., 2., 3., 5. 7., und 14. Änderung als Gemeinbedarfsfläche für die Post bzw. als Wohn- bzw. Mischgebiet und ist entsprechend bebaut und intensiv genutzt. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.4).

Hinweis: Es handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB. Dieser kann somit in einer nicht definierten Zeit umgesetzt werden. Daher regelt der Gesetzgeber, wie mit den Lebensstätten von besonderen Tieren nach dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz umzugehen ist. Diese Vorgaben sind in jeder Projektplanung zu beachten. Folglich ist zum Zeitpunkt der Projektplanung nachweislich zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich in dem Bereich geschützte Tierarten angesiedelt haben.

Boden/Wasser/Klima/Luft: Infolge der Planung kann es zu keinen Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, die 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, da bereits die gesamte Fläche versiegelbar ist auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 45 mit seiner 1., 2., 3., 5. 7., und 14. Änderung, die weitgehend vor 1990 in Kraft traten. Vor Ort ist erkennbar, dass die Grundstücke bereits weitgehend versiegelt sind.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt mitten in Grömitz. Das Plangebiet wird entsprechend konzipiert, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

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

Die Ostsee ist nur 900 m entfernt und der Kurpark mit vielen Spielangeboten für Jung und Alt liegt ca. 300 m entfernt.

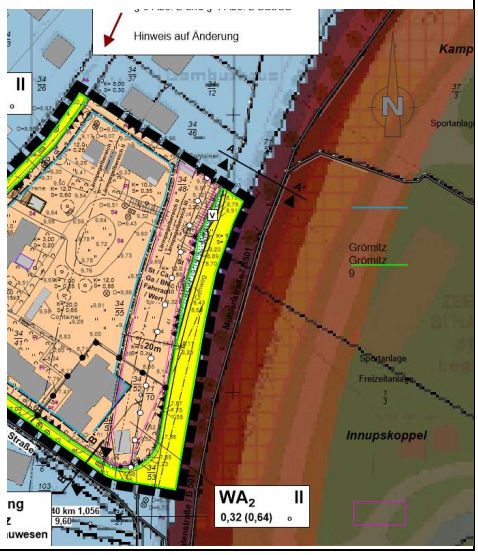
3. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Zur Ermittlung der Immissionen wurde als „*Quelle*“ die „*Geräuschprognose – Berichtsnummer: 0295-G-01-06.01.2016/2 - des Ingenieurbüros Lücking & Härtel GmbH, Kobershain, Bergstraße 17, 04889 Belgern-Schildau, vom 06.01.2016 zum Bebauungsplan Nr. 90 Zoo „Arche Noah“*“ herangezogen, weil hier die Verkehrsdaten der B 501 relevant sind, die ab der Kreuzung Neustädter Straße /Holstenläger nur noch in Richtung Cismar weiterfließen und umgekehrt. In diesem Fall wurde somit als Quelle ein vorliegendes Gutachten verwendet, welches bei der Gemeinde jederzeit einsehbar ist.

Da es sich mit demselben Bereich beschäftigt und Lärm sich gleichmäßig verteilt, können die Ergebnisse auf das Plangebiet übertragen werden.

Da die Grundlagenermittlung im selben Gutachten sehr kompliziert ist (siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens), wird auf die Übernahme weiterer Zahlen verzichtet, um die Inhalte des Gutachtens nicht zu verfälschen. Relevant bleibt somit das in der Planzeichnung übernommene bzw. planungsrelevant festgesetzte Ergebnis.

Bild 8: Abbildung 18 der „Geräuschprognose – Berichtsnummer: 0295-G-01-06.01.2016/2 - des Ingenieurbüros Lücking & Härtel GmbH, Kobershain, Bergstraße 17, 04889 Belgern-Schildau, vom 06.01.2016 zum Bebauungsplan Nr. 90 Zoo „Arche Noah““

g. Abbildung 18	Übertragung auf das Plangebiet
	

Wie dargelegt, hat das Gutachten die Ausbreitung des Lärms ermittelt (siehe Abbildung 18: Isophonenplan Verkehr Tag (6.00-22.00 Uhr)). Da sich Schall gleichmäßig ausbreitet, konnten die daraus resultierenden Entfernungen und die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche daraus abgeleitet bzw. übertragen werden.

Danach ist das Plangebiet nur von Lärmimmissionen betroffen, die im Bereich des Lärmpegelbereiches III und IV der DIN 18005 „*Schallschutz im Städtebau*“ für MI-Gebiete liegen. Dieser Lärmpegelbereich ist üblicherweise bereits in den Baustoffen eingearbeitet.

Bei Bauvorhaben im Plangebiet sind, sofern es sich um Gebäude mit einer schutzbedürftigen Nutzung nach DIN 4109 handelt, die Mindestanforderungen des baulichen Schallschutzes der DIN 4109 „*Schallschutz im Hochbau*“ zu beachten.

Im Plangebiet befinden sich u a. mischgebietstypische Gewerbebetriebe, die zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen in der Umgebung führen.

In dem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass ein Bebauungsplan nur den Rahmen für eine folgende Projektplanung setzt. In dem Fall handelt es sich um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Somit sind jederzeit Eigentümer- und

Nutzungsänderungen möglich und zulässig, wenn sie in den Rahmen des Bebauungsplanes passen.

Die urbanen Gebiete grenzen an andere Mischgebiete nach § 6 BauNVO und z. T. an Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO. Diese Nutzungen unterscheiden sich nach der DIN 18005 um 5 dB (A). Somit ist ein Nebeneinander beider Gebietsarten in der Bauleitplanung grundsätzlich zulässig. Aufgrund des Bestandes und der Vorgaben der DIN 18005 besteht zu diesem Zeitpunkt kein Anlass für weitergehende Gutachten. Diese sind, nur im konkreten Bedarfsfall, Inhalt der Projektplanung.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits voll bebaut und erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 45 mit seinen Änderungen verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. entsorgen.

Hinweis: Das Plangebiet ist gekreuzt durch das Verbandsgewässer „Scheidebek“ 2. Ordnung mit der Gewässernummer 2,1 des Wasser- und Bodenverbandes Cismar.

Bild 9: Auszug Digitaler Atlas Nord, gefunden unter https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/wasserlanddigitalesanlagenverzeichnis/index.html?lang=de#/ am 29.10.2021 um 14 Uhr



Die Unterhaltungspflicht für dieses Verbandsgewässer ist seinerzeit im Zuge des Ausbaus des Regenwassernetzes in Grömitz vom WBV auf die Grundstückseigentümer übertragen worden. Hier ist von den Grundstückseigentümern eine Verdämmung oder Demontage der Verrohrung vorzunehmen, um die Tragfähigkeit sicher zu stellen.

Das Regenwassernetz des Zweckverbandes Karkbrook wurde in den letzten Jahren dahingehend angepasst, dass die Ableitung über das System im öffentlichen Raum erfolgt, sodass das Verbandsgewässer 2.1. stillgelegt werden konnte und heute ohne Gewässerfunktion ist.

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass auf den Grundstücken des Bebauungsgebietes noch einzelne Anschlüsse und Einleitungen vorhanden sind, die in die Verrohrung abgeleitet werden und von dort durch Undichtigkeiten der maroden Leitung in den Boden versickern, ist die Zuständigkeit des Kanalbauwerkes bei den Grundstückseigentümern anzusiedeln. Die Abstimmung hierzu erfolgt zwischen dem Zweckverband Karkbrook und dem Wasser- und Bodenverband Cismar.

5. HINWEISE

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 abgetragenen 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 wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht. Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

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.

Mit Stand vom 28.07.2024 befinden sich im Bereich MU1 zwei Altstandorte (Kategorie K - Katasterfall), ein Prüffall sowie ein archivierter Fall der Kategorie A2. Im Bereich MU10 befindet sich möglicherweise ein Katasterfall. Grundsätzlich wird empfohlen, vor größeren Baumaßnahmen oder dem Kauf/ Verkauf von Grundstücken eine Altlastenauskunft einzuholen.

5.3 Abfall

Mit der Neufassung der BBodSchV (Artikel 2 der Mantelverordnung, BGBl. 2021 Teil I, S. 2716) ist das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden neu geregelt. Für Genehmigungen und Zulassungen ab dem 1. August 2023 gilt die novellierte BBodSchV uneingeschränkt.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „*Verfüllerlass*“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein im Jahr 2023. Beurteilungsgrundlage ist auch hier die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)]. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

5.4 Archäologie

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.

6. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten

Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7. STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
MU-Gebiet	25.420 m²
Grünflächen	6.150 m²
Verkehrsfläche	6.080 m²
Gesamt	**37.650 m² (3,77 ha)**

7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind durch die Planung zusätzlichen Wohnungen möglich.

8. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 21. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45

- Teil 1 -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 18.09.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt und den.
- Teil 2 -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.02.2026 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Grömitz, 25.03.2026

(gez. Sebastien Rieke)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 45, 21. Änderung – Teil 1 -, ist am 06.02.2026 in Kraft getreten.

Der B-Plan Nr. 45, 21. Änderung – Teil 2 -, ist am 29.03.2026 in Kraft getreten.