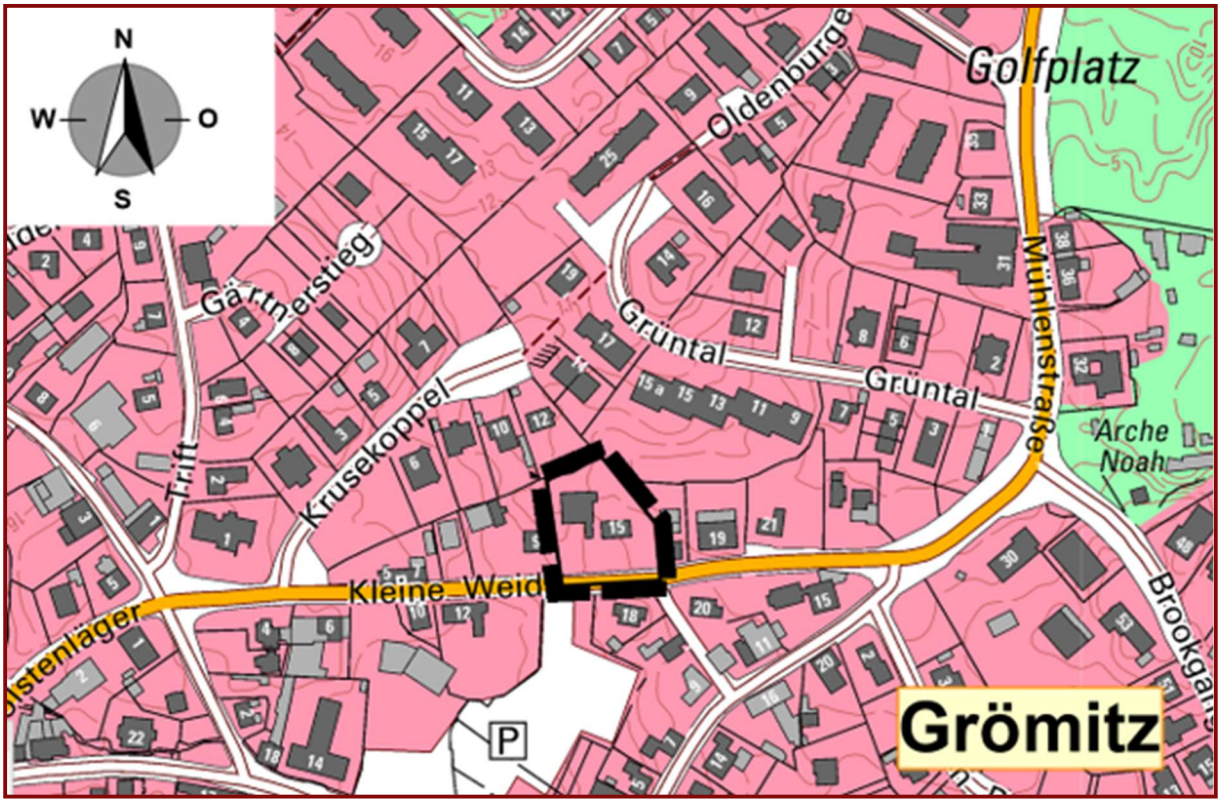


Stand: 7. Juli 2026

VERFAHREN NACH § 2, § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

BEGRÜNDUNG

ZUR 6. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet in Grömitz zwischen der Straße Kleine Weide /B 501, Krusekoppel und Grüntal, - Kleine Weide 15 -

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 8
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) 15
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO) 15
2.4 Erschließung 16
2.5 Grünplanung 16
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 19
3. Emissionen und Immissionen 19
4. Ver- und Entsorgung 21
5. Hinweise 21
5.1 Bodenschutz 21
5.2 Altlasten 21
5.3 Abfall 22
5.4 Archäologie 22
6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 22
7. Städtebauliche Daten 23
7.1 Flächenbilanz 23
7.2 Bauliche Nutzung 23
8. Kosten für die Gemeinde 23
9. Verfahrensvermerk 24

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

1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel dieser Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Sicherung und Erweiterung eines bestehenden Pflegeheimes zum Zwecke der Wohn- und Gewerbenutzung für Senioren bzw. pflegebedürftige Personen.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

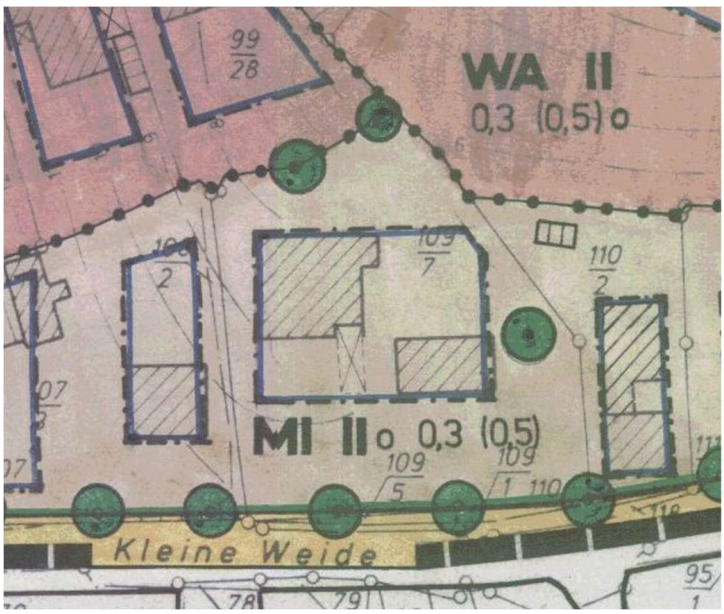
Im Plangebiet besteht seit dem Jahr 1979 ein sozial-therapeutischen Wohnheim, in dem u. a. auch Eingliederungshilfe erfolgt sowie die stationäre Pflege. Seit dem Jahr 2023 wird darüber hinaus auch die ambulante Pflege angeboten.

Die bestehenden Gebäude an der Kleinen Weise 15 und im Haus Wallburg in der Mühlenstraße 3 in Grömitz sind an das Ende Ihrer Nutzungsdauer gelangt und unabhängig dessen haben sich die Anforderungen an einen stationären Pflegebetrieb in Kombination mit einer Einrichtung der Eingliederung deutlich erhöht.

In diesem Zusammenhang konnten mit der zuständigen Aufsichtsbehörde beim Kreis Ostholstein, dem Fachdienst Soziale Hilfen, die wesentlichen Anforderungen an einen Neubau der Stationäre Pflegeeinrichtung nach dem Sozialgesetzbuch XI (Pflegeversicherungsgesetz) abgestimmt werden. Demnach sind 70 Pflegezimmer bzw. Wohneinheiten für beide Nutzungsbereiche mit entsprechenden Ergänzungsräumen zu schaffen sowie die beiden Standorte an einem zentralen Ort zu konzentrieren, um eine zeitgemäße Pflege zu ermöglichen.

Die Kleine Weide 15 (Flur Nr. 6 / Flurstück 109/7) liegt im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49, die seit dem 26.02.1992 gilt.

Bild 1: Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49



Diese setzt ein Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest und begrenzt die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,5 bei einer zweigeschossigen Bauweise.

Darüber hinaus gilt die 5. Änderung seit dem 08.09.2022. Diese beinhaltet die Begrenzung der Firsthöhe auf 10,5 m, bezogen ab der angrenzenden Straße. Sie begrenzt den Gesamtversiegelungsgrad, bestehend aus den Nutzungen nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO, auf 0,6 und sie setzt baugestalterische Festsetzungen fest. Unter anderem ist danach nur 1 Zufahrt auf das Grundstück zulässig. Auch können nur symmetrische, gleichschenklige Sattel- und Walmdächer entstehen.

Geplant ist die Umsetzung folgender baulichen Entwicklung:

Bild 2: Konzept SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN PARTNERSCHAFT mbB aus Lübeck vom 26.06.2026 - Grundriss

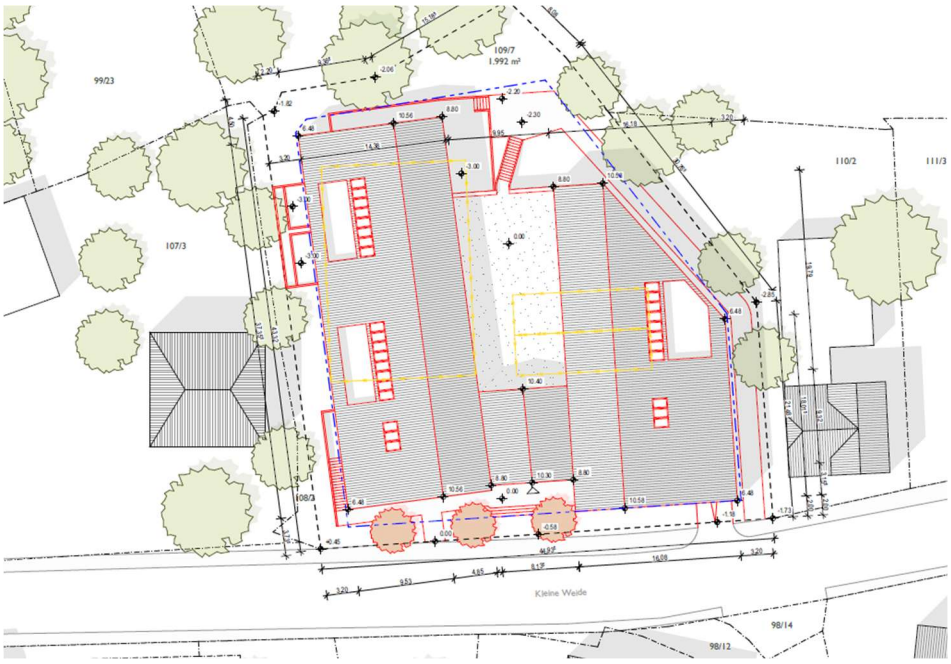


Bild 3: Konzept SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN PARTNERSCHAFT mbB aus Lübeck vom 26.06.2026 – Ansicht Süd; von Straße Kleine Weide / B 501 aus



Ansicht Süd

Darüber hinaus ist der Bau der dazu erforderlichen Versorgungs- und Gemeinschaftsräume vorgesehen. Dazu gehört die Sicherung der Versorgung durch eine eigenständige Küche sowie durch ein Café genauso wie die Bereitstellung von sozialen Angeboten oder Dienstleistungen, wie möglicherweise die Einrichtung eines Friseurs. Durch die Erweiterung des Angebotes entstehen durch diese Einrichtung neue Arbeitsplätze in der Gemeinde.

Für die Umsetzung der genannten Punkte wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt mitten in Grömitz. Auf dem Standort befindet sich bereits eine Pflegeinrichtung, die bedarfsgerecht und wirtschaftlich betreibbar erweitert werden soll. Somit handelt es sich um ein Projekt der Nachverdichtung.

Da der Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung zu geben ist, wird von einer weitergehenden Prüfung abgesehen.

Somit ist das Plangebiet be- und umbaut bzw. verfügt auf Grundlage des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) 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 Absicherung der Bebauung sowie die Vorbereitung einer Nachverdichtung über einen Bebauungsplan 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 Nachverdichtung im bebauten Ort 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 Betracht.

1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Das Plangebiet ist intensiv baulich genutzt. Entsprechend ist diese Fläche weitgehend versiegelt.

Folglich fehlt es an bestehen 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	07.07.2026
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Veröffentlichungsbeschluss		07.07.2026
x	**Veröffentlichung**	**§ 3 (2) BauGB**	**16.07.2026 – 28.08.2026**
x	**Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden**	**§ 4 (2) und 2 (2) BauGB**	**16.07.2026 – 28.08.2026**
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

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 6. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 49 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 bzw. von Bebauung umgeben ist. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht eine Nachverdichtung auf Flächen, die nach dem Bebauungsplan Nr. 45 mit seinen Änderungen bereits bis zu 60 % versiegelbar sind.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die Baufläche umfasst insgesamt ca. 1.990 m². Nach dem geltenden Bebauungsplan darf das Gebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bebaut werden. Diese wird nun auf 0,65 erhöht. Somit erhöht sich die Bebaubarkeit von ca. 600 m² auf ca. 1.300 m²; also um ca. 700 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.

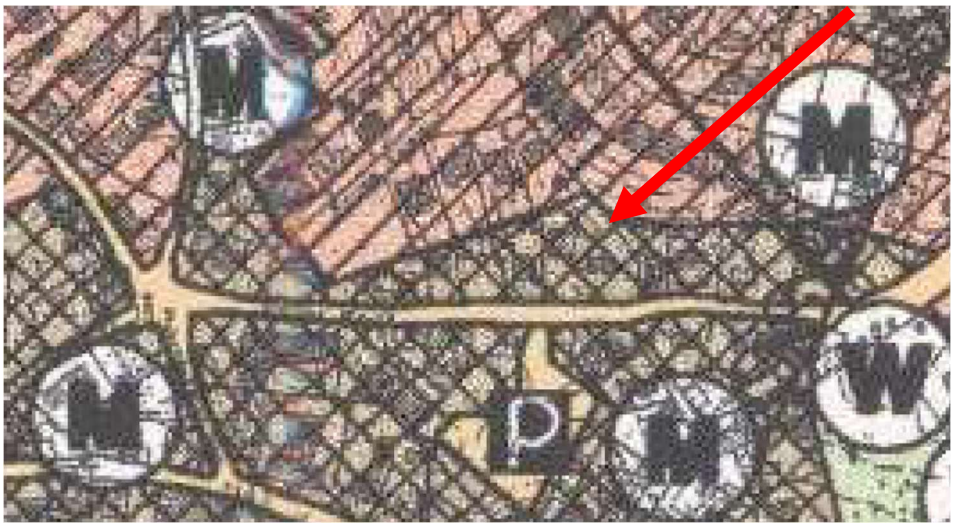
Die Planung beinhaltet nur die Nachverdichtung im Bestand.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

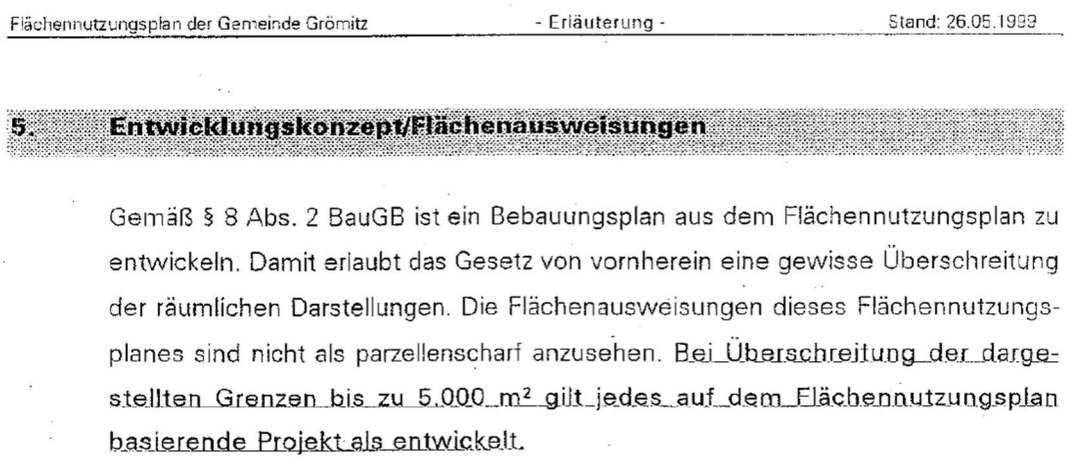
Der wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet als „*gemischte Baufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.

Bild 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan der Gemeinde, der seit dem 04.08.1999 wirksam ist, heißt es in der Begründung unter Punkt 5:

Bild 5: Auszug aus der Begründung des Flächennutzungsplanes



Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz - Erläuterung - Stand: 26.05.1999

5. Entwicklungskonzept/Flächenausweisungen

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Damit erlaubt das Gesetz von vornherein eine gewisse Überschreitung der räumlichen Darstellungen. Die Flächenausweisungen dieses Flächennutzungsplanes sind nicht als parzellenscharf anzusehen. Bei Überschreitung der dargestellten Grenzen bis zu 5.000 m² gilt jedes auf dem Flächennutzungsplan basierende Projekt als entwickelt.

Ein Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Detaillierte, grundstücksgenaue (parzellenscharfe) Festsetzungen erfolgen daher erst im nachgelagerten Bebauungsplan. Um die „*Parzellenschärfe*“ klarer zu definieren, empfiehlt die Rechtsprechung daher einen entsprechenden Passus in die Begründung der Erstaufstellung eines Flächennutzungsplanes aufzunehmen. Die Abweichung ist dann zulässig für jede abweichende Planung; egal ob im Innen- oder Außenbereich, in Bau- oder Grünflächen etc..

Mit dieser Regelung soll der Verwaltungsaufwand in Grenzen gehalten werden. Bei der Festlegung der Abweichungsgröße ist sich an der Flächengröße der Gemeinde und dem Maßstab der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes zu orientieren. Für kleinere Gemeinden, wie Grömitz, wurde eine Parzellenschärfe bis 5.000 m² als städtebaulich sinnvoll gesehen. Entsprechend erfolgte auch die Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein am 26.05.1999 (Az.: IV 642-512-111-55-16 (NEU). Somit hat diese in der Begründung aufgenommene Regelung eine Behördenverbindlichkeit.

Da das Plangebiet mit seiner Fläche von ca. 1.990 m² kleiner als 5.000 m² ist, entwickelt sich der Bebauungsplan 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 als „gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (siehe Bild 4, roter Pfeil).

Für den Bereich gilt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49, die seit dem 26.02.1992 (siehe Bild 1) und seine 5. Änderung (seitdem 08.09.2022).

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, welches zwischen der Straße Kleine Weide /B 501, der Krusekoppel und der Straße Grüntal in Grömitz liegt. Dabei umfasst es das Grundstück „Kleine Weide 15“.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit einer Pflegeeinrichtung in einer zweigeschossigen Bauweise bebaut. Dabei entstanden Flach- und Satteldächer.

Bild 6: gefunden unter

ttps://www.google.com/maps/place/Kleine+Weide+15,+23743+Grömitz/

vom 26.06.2026 um 16 Uhr





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 stark bewegt.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet besteht eine Pflegeeinrichtung, welche abgesichert und bedarfsgerecht erweitert werden soll. Wie dargelegt, bietet das Pflegeheim Pflegeplätze an und angegliederten betreuten Wohnungen. Weiterhin sind Gemeinschaftsräume und soziale Anlagen (wie eine Sozialstation) erforderlich. Darüber hinaus erfolgt die Bereitstellung eines Tagespflegeangebotes.

Zukünftig soll das Gebiet so vorbereitet werden, dass es sich langfristig an neue Anforderungen an Pflegeheime anpassen kann. So soll z. B. die zulässige Nutzung so vorbereitet werden, dass auch das gastronomische Angebot, welches den Bewohnern und deren Gästen dient, auch durch Bewohner der Gemeinde genutzt werden könnte. Ziel ist dabei eine offene Einbindung der Anlage in den Ort.

Nach dem Fickert-Kommentar zur Baunutzungsverordnung vom Kohlhammerverlag, 12. Auflage, § 4, Rd.-Nr. 6.32, ist diese Nutzung in einem MI-Gebiet als

gesundheitliche/soziale Anlage allgemein zulässig. Es ist sich nicht nur an den Bedürfnissen der Bewohner zu orientieren; im Gegensatz zu § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu WR-Gebieten.

In diesem Fall soll das SO-Gebiet eine „echte“ Pflegeeinrichtung bzw. ein Seniorenzentrum sein, welches als *„Anlage für soziale und/oder gesundheitliche Zwecke“* gilt. Der Bebauungsplan setzt daher klar fest, dass hier nur ein Seniorenzentrum mit einer eingeschränkten Nutzung entstehen darf. Damit soll erreicht werden, dass die Gemeinde ihre Planungshoheit nutzen kann, in dem sie eine Planänderung durchführen muss, falls andere Entwicklungen eingeleitet werden sollen.

Da hier ein größerer Baukörper entstehen soll, als beidseitig der Kleinen Weide üblich und baurechtlich zulässig sind, wird diese Sicherheit aus städtebaulicher Sicht favorisiert.

Diese gewollten Nutzungen lassen sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen. Der gewollte Festsetzungsgehalt lässt somit sachgerecht auch nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen. Daher sind die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO erfüllt (vgl. g. Kommentar, § 11, Rd.-Nr. 9.17 mit zitiertem Urteil: BayVGH 30.6.2009 – 9 N 07.541 – BauR 2010, 191 = BRS 74 Nr. 12). Auf Grundlage des § 11 Abs. 2 BauGB erfolgt daher die Festsetzung der Fläche als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit dem Oberbegriff der Zweckbestimmung „*Pflegeeinrichtung*“.

Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich zu Zwecken der Bereitstellung von Wohnraum an ältere bzw. pflegebedürftige Personen sowie deren Betreuung und Pflege sowie den dazugehörigen nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung des Gebietes, die dem Seniorenzentrum dienen.

Als Art der Nutzung bleibt folgender Nutzungskatalog in dem SO-Gebiet zulässig; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. eine Pflegeeinrichtung,
2. senioren- und pflegegerechte Wohnungen, die Senioren und pflegebedürftigen Personen als eine „Personengruppe mit besonderem Wohnbedarf“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB, dienen, wie z. B. der Eingliederungshilfe gemäß dem § 90 Sozialgesetzbuch Neuntes Buch – Rehabilitation und Teilhabe von Menschen mit Behinderungen – (Artikel 1 des Gesetzes v. 23. Dezember 2016, BGBl. I S. 3234) (Neuntes Buch Sozialgesetzbuch - SGB IX))
3. der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. bauliche Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke,
5. eine Schank- und Speisewirtschaft, → *Angedacht ist zumindest ein Café.*
6. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Seniorenzentrum dienen, → *Dieses kann ein Friseurbetrieb sein oder auch eine Krankengymnastik.*
7. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Mitarbeiterwohnungen,
8. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Damit die Straßenflucht nach Süden offengehalten wird, erfolgt die Festsetzung, dass in dem SO-Gebiet Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen, in einem Abstand von 2 m zu den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche unzulässig.

Ausgenommen sind Anlagen, die der Gewinnung und Verarbeitung von regenerativen Energien zu Gunsten der Versorgung des Plangebietes dienen (z. B. Wärmepumpen) und Wertstoffsammelplätze, die nach den geltenden Richtlinien für Pflegeeinrichtungen ebenerdig sein müssen.

Innerhalb des Plangebietes sind Werbungen durchaus gewünscht. Diese müssen jedoch der eigenen Nutzung dienen. Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass zwei Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 15 m², zulässig sind.

Auch dürfen die erforderlichen technische Nebenanlagen (wie Verteilerkästen, Schächte etc.) im Plangebiet aufgestellt werden.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im SO-Gebiet sind die dominanten Baukörper gemäß dem vorliegendem Baukonzept gewollt (siehe Bild 2 und 3).

Im Gelände des Plangebietes befinden sich Höhenunterschiede von mindestens 3 m. Damit werden aus Kellergeschossen nach der Landesbauordnung (LBO) Vollgeschosse. Zudem soll das Dachgeschoss optimal genutzt werden können, um den Anforderungen der Nachverdichtung gerecht zu werden (siehe dazu Bild 7).

Bild 7: Konzept SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN PARTNERSCHAFT mbB aus Lübeck vom 26.06.2026 – Ansicht Ost



Um diese Struktur zu ermöglich, aber gleichzeitig das Einfügen des Baukörpers in der Gesamtsichtachse der Kleinen Weide zu sichern, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Zur Sicherung des Plankonzeptes:

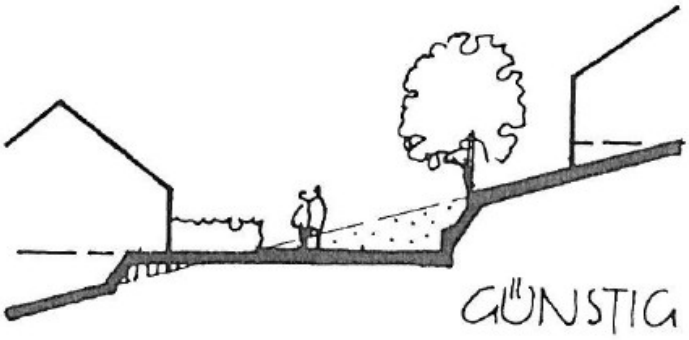
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,65,
- Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 2,30,
- Festsetzung einer Viergeschossigkeit,

Zur Sicherung einer Ortseinpassung:

- Festsetzung einer Firsthöhe von 12 m über den gleichen Bezugspunkt, wie in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49; nur 1,5 m höher, begründet mit einer anderen Planabsicht als die im Mischgebiet (siehe Bild 3),
- Beibehaltung der Dachneigung über eine Festsetzung nach § 86 LBO und
- Festsetzung einer nicht vollständig an die die Grundflächenzahl von 0,65 orientierten Geschossflächenzahl. Diese wurde von 2,60 auf 2,30 reduziert, damit so ein Staffelgeschossähnlicher Dachgeschossausbau erfolgen muss, nur dann in einer größeren Baumasse, als sie die Landesbauordnung für Nichtvollgeschosse zulässt.

Der aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 übernommene Bezugspunkt für die Firsthöhe bleibt auch in der 6. Änderung die „Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße“. Da das Gelände jedoch uneben ist und parallel der Kleinen Weide auf ca. 40 m Länge entsteht, soll unterbunden werden, dass Gebäudeteile eingegraben werden müssen. Um das zu unterbinden, wird geregelt, dass der höchste Punkt der straßenseitigen Gebäudeseite zu nehmen ist und ab da die bemessene Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße zu ermitteln ist. Gleichzeitig soll es möglich sein, dass das Gebäude von der Straße direkt sichtbar und erschließbar ist mit folgender Systematik:

Bild 8: Prinzipskizze zur Höhenlage



Entsprechend ist der Bezugspunkt folgender:

a) bei ebenem und fallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße und

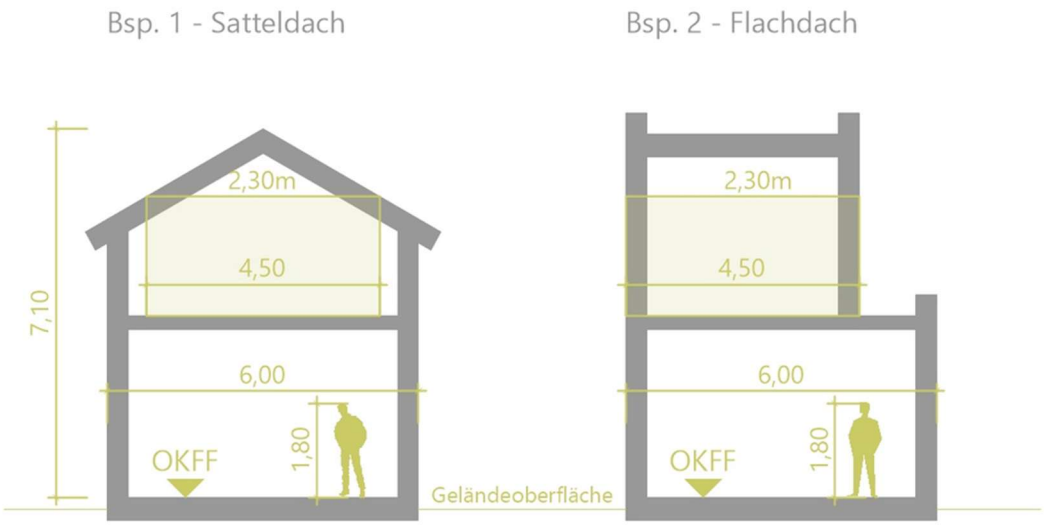
b) bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite.

Des Weiteren wird klar geregelt, dass Überschreitungen der zulässigen Oberkante in dem Baugebiet für Anlagen zulässig sind, die der Gewinnung und Verarbeitung von regenerativen Energien zu Gunsten der Versorgung des Plangebietes (z. B. Solaranlagen) dienen und für die erforderliche Nebenanlagen erforderlich sind (z. B. Fahrstuhl).

Auf Grund der beschriebenen Geländesituation werden Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück in dem SO-Gebiet grundsätzlich zugelassen.

In der Vergangenheit wurden in den Dachgeschossen häufig mehrere Wohnebenen errichtet. Das Ziel der Gemeinde ist, dass nur eine Wohnebene entstehen kann; so wie es auch Ziel der geltenden Landesbauordnung (LBO) ist. Entsprechend wird daher die Festsetzung aufgenommen, dass je Hauptgebäude maximal ein zusätzliches Nichtvollgeschoss als Dachgeschossausbau oder als ein Staffelgeschoss als klassisches Dachgeschoss in einem Schrägdach auf nur einer eigenständigen Ebene auf dem Gebäude errichtet werden darf mit einer Geschossfläche von weniger als drei Viertel des darunterliegenden Geschosses.

Bild 9: https://holzhauswerft.de/blog/ratgeber/eingeschossig-oder-zweigeschossig, gefunden am 19.02.2026



Die Errichtung weiterer Nichtvollgeschosse in der im Bild 9 aufgezeigten Systematik ist somit unzulässig.

Im Plangebiet soll ein gastronomischer Betrieb durchaus möglich sein, der nicht nur den Nutzern des Plangebietes dient, sondern auch Anwohnern oder Urlaubern. Eine gewerblich genutzte Terrassenfläche ist in die Grundflächenzahl einzuberechnen. Damit die Erhöhung der Grundflächenzahlen tatsächlich einer gewerblichen Nutzung dient, erfolgt die Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundflächenzahlen um 300 m² zulässig ist, wenn diese Maßnahme der Nutzung als gewerblich genutzte Terrassenfläche, einschließlich deren Überdachung, dient.

Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung im Plangebiet nachzuweisen. Dafür ist die zulässige versiegelbare Fläche nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO, mit einer Kappungsgrenze von 0,8, nicht ausreichend. Um hier die erforderlichen Stellplätze auf dem Gelände selbst oder in einer Tiefgarage und Nebenanlagen erbringen zu können, wird der zulässige Gesamtversiegelungsgrad auf 90 %

festgesetzt; bezogen auf die Gesamtgrundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO.

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 gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Terrassen bis maximal 2 m Tiefe und 10 m Länge sowie durch bedarfsgerechte Kellerzugänge zulässig ist.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Das Sonstige Sondergebiet soll von nur einem Betreiber geführt werden können. Eine weitergehende Grundstücksteilung soll ausgeschlossen werden. Daher erfolgt die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für das SO-Gebiet von 1.500 m².

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 10 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 geneigte Dächer zulässig.
3. Zufahrt je Grundstück: Je Grundstück sind zwei Zufahrten von je maximal 6 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die

öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig.→ *Die grundsätzliche Unzulässigkeit der direkten Erschließung an die öffentliche Verkehrsfläche soll die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sichern.*

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. 49 mit seinen Änderungen erfolgen keine Änderungen der Erschließungssystematik. Hier gelten die grundlegenden Aussagen der Begründungen in allen anderen Punkten unverändert fort.

Bei der B 501/ Kleine Weide handelt es sich um zentrale gemeindliche Straßen.

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

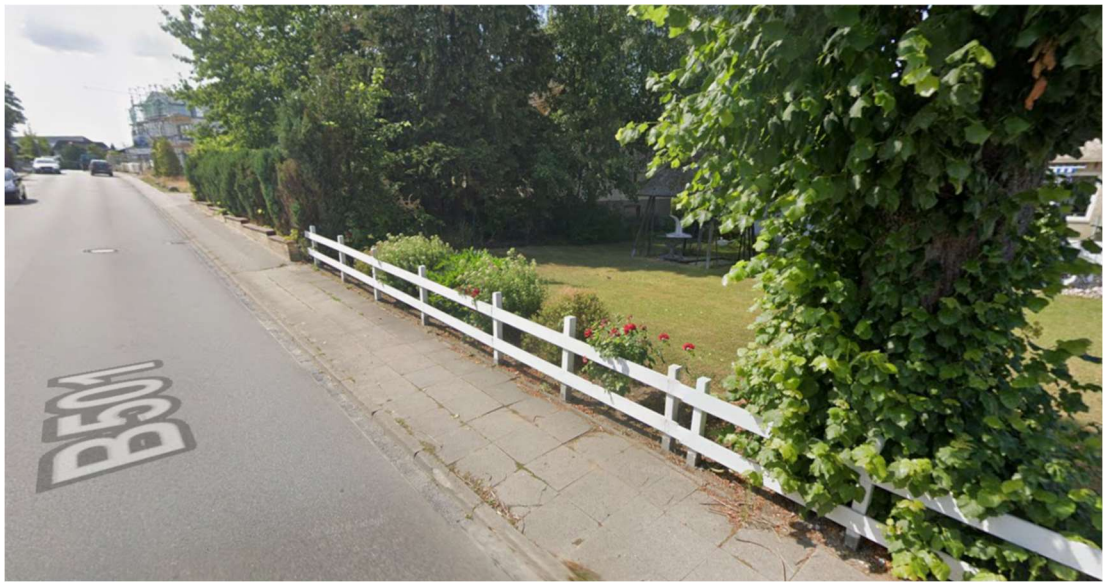
Wie dem Bebauungsplan Nr. 49, 2. Änderung zu entnehmen ist (siehe Bild 1) setzte dieser anzupflanzende Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB parallel der B 501 fest. Wie den folgenden Aufnahmen zu entnehmen ist, wurden diese nicht umgesetzt:

<u>Bild 10:</u> gefunden unter

ttps://www.google.com/maps/place/Kleine+Weide+15,+23743+Grömitz/

vom 26.06.2026 um 16 Uhr





Stattdessen zeigt sich heute, dass die Gehwege parallel der B 501 zu schmal sind. Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen, ist es im Sinne der Gemeinde, diese nicht weitergehend einzuengen. Daher wird auf eine zukünftige planungsrechtliche Sicherung des Baumes verzichtet. Stattdessen wird einer zweckgebundenen Gartengestaltung in dem SO-Gebiet der Vorrang eingeräumt.

Das übrige Plangebiet ist bedarfsgerecht versiegelt. Ortsbildprägende 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: Nach dem Bebauungsplan Nr. 49, 2. und 5 Änderung kann im Plangebiet gebaut werden. Die neuen Eingriffe setzen sich wie folgt zusammen:

Zusätzliche Versiegelung nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO	1.790 m² - 1.190 m²	600 m²
	gerundet	= 600 m²

Somit entsteht eine zusätzliche Versiegelung von ca. 600 m².

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. 49 mit seiner 2 und 5. Änderung als Mischgebiet und ist entsprechend bebaut und intensiv genutzt. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt.

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. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient als Pflegeeinrichtung. Spielmöglichkeiten für Kinder sind somit nicht nachzuweisen.

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; zumal das Sonstige Sondergebiet durch die Verwendung der Begrifflichkeiten aus § 6 BauNVO „nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen“ in der Definition der Zweckbestimmung unter Punkt 1.1. (1) des Text-Teiles den Orientierungswerten nach der in der Bauleitplanung anzuwendenden DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gleichgesetzt wird.

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.

<u>Bild 11:</u> 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“



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.

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.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits voll bebaut und erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 49 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.

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 26.06.2026 sind keine Altlasten vor Ort bekannt.

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 nicht 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
SO-Gebiet	1.990 m²
Verkehrsfläche	250 m²
Gesamt	**2.240 m² (0,22 ha)**

7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet können zusätzliche Wohnungen nur als senioren- und pflegegerechte Wohnungen entstehen, die Senioren und pflegebedürftigen Personen als eine „Personengruppe mit besonderem Wohnbedarf“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB dienen. Diese Wohnungen stehen somit nicht dem freien Markt zur Verfügung.

8. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde keine Planungskosten.

9. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 6. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 49 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am …….. als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Grömitz,

(Sebastien Rieke)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 49, 6. Änderung ist am ……in Kraft getreten.