

-Diese Ausfertigung entspricht der am 24.Dezember 2008 in Kraft getretenen Fassung der Begründung-

Satzung der Gemeinde Grömitz über den Bebauungsplan Nr. 33.1

für das Gebiet südlich der Stettiner Straße, nördlich der Ostsee, zwischen dem Minigolfplatz im Osten und dem Parkplatz des Kursaales im Westen

Begründung mit Umweltbericht

I. TEIL: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGPLANES 1
1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich 1
2. Planungsanlass und Entwicklungsziele 1
3. Städtebauliche Bestandsaufnahme 1
3.1 Tatsächliche Situation 1
3.2 Rechtliche Situation 1
4. Übergeordnete Planungsvorgaben 2
5. Planung 3
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes 3
6.1 Art der baulichen Nutzung 3
6.2 Maß der baulichen Nutzung 4
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 5
6.4 Äußere Gestaltung 5
6.5 Grünflächen 5
6.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 6
6.7 Verkehrliche Erschließung 6
6.8 Ver- und Entsorgung 6
7. Hinweise und nachrichtlich Mitteilungen 7
7.1. Bauverbote gemäß § 80 LWG, Deiche gemäß § 70-79 LWG 7
7.2. Überschwemmungsbiete und Hochwasserschutz 8
8. Flächenbilanz 8
9. Durchführung der Planung und Kosten 8
II. TEIL : Umweltbericht 9
1. Einleitung 9
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes 9
1.1.1 Angaben zum Standort 9
1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen 9
1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden 10
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 10
1.2.1 Fachgesetze 10
1.2.2 Fachplanungen 11
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 11
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 11
2.1.1 Schutzgut Mensch 11
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 12
2.1.3 Schutzgut Boden 13
2.1.4 Schutzgut Wasser 14
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima 14
2.1.6 Schutzgut Landschaft 15
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 16
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 16
2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 16
2.2.1 Schutzgut Mensch 16

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 17
2.2.3 Schutzgut Boden ... 17
2.2.4 Schutzgut Wasser ... 17
2.2.5 Schutzgut Klima / Luft ... 17
2.2.6 Schutzgut Landschaft ... 17
2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ... 18

3. Eingriffsregelung ... 18
3.1 Eingriffs-Ausgleichsbilanz ... 18
3.2 Ausgleichsmaßnahmen ... 20

4. Pflanzliste ... 20

5. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes ... 21
5.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung ... 21
5.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung ... 21

6. Andersweitige Planungsmöglichkeiten ... 21

7. Zusätzliche Angaben ... 21
7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren ... 21
7.2 Monitoring ... 21
7.3 Zusammenfassung ... 21

III. Verfahrensvermerke ... 23

IV. Anhang ... 24
Übersichtsplan i.M. 1:5.000 ... 24

I. TEIL: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGPLANES

1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 33.1 wird für das Gebiet südlich der Stettiner Straße, nördlich der Ostsee, zwischen dem Minigolfplatz im Osten und dem Parkplatz des Kursaales im Westen aufgestellt.
Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 5 ha.

2. Planungsanlass und Entwicklungsziele

Planungsanlass ist der Wunsch der Gemeinde und des Tourismus-Service Grömitz die planungsrechtlichen Grundlagen für eine den jeweiligen sich stetig ändernden Bedürfnissen angepasste touristische Nutzung zu schaffen. Weiterhin sollen verschiedene kulturelle Nutzungen möglich sein und die Erholungsmöglichkeiten für Einheimische und Touristen verbessert werden.
Mit der Planung soll die touristische Infrastruktur gestärkt, die Qualität der Angebote verbessert und Möglichkeiten einer Saisonverlängerung genutzt werden.
In dem über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehenden Teil der Flächennutzungsplanänderung, soll darüber hinaus die funktionslos gewordene Sonderbaufläche "Kur", ebenfalls mit der Zweckbestimmung Kultur/Tourismus/Erholung überplant werden.

Zusammenfassend sind Ziele und Zwecke der Planung zu nennen:

1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für nachfrageorientierte touristische Nutzungen,
2. Stärkung der touristischen Infrastruktur,
3. Verbesserung der Qualität der touristischen Angebote,
4. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine kulturelle Nutzung,
5. Sicherung und Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten für Einheimische und Touristen,
6. Verlängerung der Saison

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Tatsächliche Situation

Dieser strandnahe Bereich der Gemeinde Grömitz ist durch eine touristische Nutzung geprägt.
Die vorhandenen Grünflächen werden teilweise extensiv von sportlichen oder touristischen Nutzungen geprägt. So sind im Geltungsbereich Tennisplätze und eine Minigolfanlage vorhanden. Weiterhin befinden sich einige bauliche Anlagen parallel zur Kurpromenade. Diese sind als Sondergebiete ausgewiesen. Hier befinden sich vor Einrichtungen zur Strandversorgung, Restaurants und ähnliches. Die bisher zumindest teilweise festgesetzten Kurgebiete sind zwischenzeitlich weitgehend funktionslos, da die klassischen Kurnutzungen stark abnehmende Tendenzen aufweisen.

3.2 Rechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz wurde am 22.12.1998 genehmigt (Az.: IV 642-512.111-55.16) und am 04.08.1999 wirksam.
Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes "Sonderbauflächen Kur" und "Grünflächen" dar.

Der Bebauungsplan Nr. 33.1 entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund wurde die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben. Diese ist zwischenzeitlich am 01.11.2007 durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt und durch Bekanntmachung am 23.03.2008 wirksam geworden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33.1 gibt es derzeit zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 32.3, 2. Änderung befindet sich westlich der verlängerten Fischerstraße und stellt neben Sonderbauflächen Kur, Stellplätze und vor allem Grünflächen dar. Die Stellplätze sind zugunsten der Anlieger des Geltungsbereiches festgesetzt. Die Grünflächen sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 32.4. befindet sich östlich der verlängerten Fischerstraße. Auch in diesem B-Plan werden vornehmlich Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Tennisplatz, Minigolf oder Spielplatz, sowie öffentliche Parkanlagen ausgewiesen.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33.1 werden die Bebauungspläne 32.3, 2. Änderung und 32.4 teilweise überplant und diese Teile aufgehoben. In den jeweiligen Verfahrensakten wird ein entsprechender Vermerk hinterlegt.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Das übergeordnete Planwerk ist der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 (LROPl). Der LROPl definiert die übergeordnete Raumstruktur, die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie landesweite Entwicklungsperspektiven. Die regionale Ausdifferenzierung des Planwerkes erfolgt über die Regionalpläne des Landes Schleswig-Holstein.
Die Gemeinde Grömitz befindet sich im Geltungsbereich des Regionalplanes für den Planungsraum II, der den Kreis Ostholstein und die Hansestadt Lübeck umfasst. Die aktuelle Fortschreibung des Regionalplanes stammt aus dem Jahre 2004. Bei den Aussagen der landesplanerischen Vorgaben ist zwischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu unterscheiden:
Ziele der Raumordnung liegen vor, wenn verbindliche überörtliche, langfristige Festlegungen als landesplanerische Letztentscheidungen getroffen werden, die keine Abwägung mehr zugänglich sind. Im Übrigen konkretisiert der Regionalplan schwerpunktorientiert landesplanerische Grundsätze, die in generalisierter Form Aussagen zu einzelnen Fragen der räumlichen Entwicklung reffen. Diese Vorgaben sind behördenverbindlich und finden im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung.
Die Regionalpläne definieren u.a. über Vorgaben zur regionalen Siedlungsstruktur Orientierungsrahmen für die einzelnen Städte und Gemeinden. Diese Vorgaben sind landesplanerische Grundsätze. Für den Nahbereich Grömitz werden, in Bezug auf die vorliegende Planung, folgende generelle Aussagen getroffen:

- Der Küstenbereich ist als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt.
- Die Fremdenverkehrsfunktion ist zu erhalten und zu entwickeln.
- Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung sind erforderlich.

Ergänzend zum Regionalplan II ist für den gleichen Planungsraum ein Landschaftsrahmenplan aufgestellt worden (2003).
Der Landschaftsrahmenplan weist die Gemeinde Grömitz als Gebiet mit besonderer Erholungseignung aus. Für das Plangebiet sind keine weiteren Darstellungen oder Angeben zu entnehmen. Der Landschaftsplan der Gemeinde Grömitz weist für den Bereich Grünflächen aus.

5. Planung

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planerischen Voraussetzungen für eine flexible touristische und kulturelle Nutzung dieses Vordeichgeländes.
Der wachsende Konkurrenzdruck durch benachbarte Ostseebäder oder Mitbewerber aus Mecklenburg-Vorpommern bedingt ein Planungsrecht mit dem Gemeinde und Tourismus-Service flexibel auf die ständig neuen Anforderungen des Tourismus-Marktes reagieren können. Die hier vorliegende Planung schafft diese Flexibilität ohne jedoch städtebaulich notwendige Steuerungsmöglichkeiten zu vernachlässigen. Durch geeignete Festsetzungen sollen städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Die zentrale Erschließung erfolgt über die Pappelallee.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden neben den notwendigen Verkehrsflächen, Grünflächen und Sondergebiete festgesetzt. Für die Sondergebiete werden die Zweckbestimmungen Kultur/Sport/Tourismus bzw. Kultur/Tourismus/Einzelhandel festgesetzt.
Dadurch wird einerseits die notwendige Flexibilität bei der Nutzung der Flächen erreicht, andererseits eine baulich unerwünschte Entwicklung dieses sensiblen Bereiches unterbunden.
Innerhalb des Zulässigkeitskataloges werden die zulässigen Nutzungen abschließend beschrieben. Für die bestehenden baulichen Anlagen im SO 2, SO 3 und SO 4 werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 32.4 übernommen. Mit Rücksicht auf den Bestand und der üblichen Nutzungen in der promenadenparallelen Bebauung werden in diesem Gebiet ergänzend Schank- und Speisewirtschaften und Verkaufseinrichtungen festgesetzt. Die Verkaufseinrichtungen werden durch Beschränkungen der Verkaufsfläche und den Bezug zum Tourismus auf ihre Funktion der Strandversorgung reduziert. Im Bestand sind bereits ca. 500 m² Verkaufsflächen genehmigt, so dass nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes weitere 500 m² Verkaufsfläche hinzukommen könnten. Die Festsetzung von maximalen Größen der einzelnen Einheiten und einer maximalen Gesamtverkaufsfläche ist in diesem Falle unproblematisch, da es sich um einen Grundstückseigentümer handelt. Auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße zur Unterbindung einer Grundstücksteilung kann verzichtet werden, da die Grundstücke im Vordeichgelände aufgrund ihrer Lage, ihrer Gefährdung und ihrer starken Nutzungseinschränkungen nicht dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehen.
Unter "Einrichtungen der Strandversorgung" sind Gastronomie-Einrichtungen, Kioske, Sanitäreinrichtungen, Einrichtungen der Strandaufsicht oder zur ärztlichen Betreuung zu verstehen. In Abgrenzung zu den zulässigen Nutzungen im SO 1/ SO 4 sind unter "Gastronomie-Einrichtungen" Anlagen zu verstehen, die vornehmlich der Strandversorgung dienen, im Unterschied zu Schank- und Speisenwirtschaften, die einem höheren Anspruch genügen. Ähnlich verhält es sich mit den "Einrichtungen zur ärztlichen Betreuung" im Vergleich zu den "Einrichtungen und Anlagen zur ärztlichen und medizinischen Versorgung". "Einrichtungen zur ärztlichen Betreuung" dienen vor allem einer Erstversorgung. "Einrichtungen und Anlagen zur ärztlichen und medizinischen Versorgung" haben einen umfassenderen, medizinischen und therapeutischen Anspruch.

Für das SO 3 ist gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 eine aufschiebende Bedingung festgesetzt worden. Die aufschiebende Bedingung ist mit der geplanten Nutzungsänderung von Kurgebiet auf Sondergebiet im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 32.2 verbunden. Die bestehende Nutzung "Kurgebiet" ist funktionslos, so dass es auch keine Konflikte mit genehmigten Nutzungen geben kann.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen in den Sondergebieten SO 3 und SO 4 wird das bisherige Maß der baulichen Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 32.4 übernommen bzw. über eine vergleichbare GRZ neu festgesetzt. Die relativ hohe Ausnutzung der Baugrundstücke ergibt sich aus dessen beschränkter Größe.

In den Sondergebieten SO 1 wird das Maß der baulichen Nutzung deutlich gegenüber dem Umfeld zurückgenommen.

Dort unterschiedet die Gemeinde mit ihrer Planung zwischen einer GRZ von maximal 0,05 für bauliche Anlagen gemäß § 19 BauNVO und einer GRZ von 0,25 für die gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Outdoor- Sport-und Spielanlagen, Freizeiteinrichtungen und/oder Bühnen.

Die Stellplätze für die Sondergebiete SO 1, SO 3 und SO 4 sind konzentriert innerhalb des westlichen SO 3 Gebietes (Flurstücke 120/54 und 120/71) anzuordnen, um dem Promenadenbereich und dessen Umfeld weitgehend von Park-Such-Verkehren freihalten zu können. In der Planzeichnung sind die entsprechenden Flächen lagegenau festgesetzte. Mit den ergänzenden textlichen Festsetzungen werden die Regelungen getroffen, nach denen die Stellplätze dort verbindlich anzuordnen sind. Für das SO 3-Gebiet (GSt) sieht die Planung eine Überschreitung der dortigen GRZ von 450 %, um diese Planungsabsicht umsetzen zu können. Die Kappungsgrenze von GRZ 0,8 bleibt von dieser Festsetzung unberührt, da bei einer möglichen GRZ 0,05 für das SO 3- Gebiet (GSt) auch unter Berücksichtigung der Überschreitung lediglich eine Gesamtversiegelung von 0,275 entstehen kann.

Von der ursprünglich in dem Planwerk beabsichtigten gebietsübergreifenden Festzungen einer Grundfläche, mit insgesamt maximal 1.000 m² zusammengefasst für die Errichtung von Gebäuden gemäß § 2 Abs. 2 LBO S-H in allen Sondergebieten SO 1, SO 3 und SO 4 - Kultur/Sport/Tourismus-, musste die Gemeinde Grömitz zwischenzeitlich aufgrund aktueller Rechtssprechung absehen. Gleiches gilt für die sonstigen innerhalb des Sondergebietes SO 1 , SO 3 und SO 4 - Kultur/Sport/Tourismus – zulässigen baulichen Anlagen, für die bislang planerisch ebenfalls eine gebietsübergreifend zusammengefasste Grundflächenfestsetzung vorgesehen war.

Mit der vorliegenden Planung orientieren sich die nunmehr gewählten Ausnutzungen an den gebietsübergreifenden Grundflächenbegrenzungen von 1.000 m² für allgemein zulässige bauliche Anlagen und von maximalen 5.000 m² für ausnahmsweise zulässige bauliche Nutzungen. Die Überschreitungsmöglichkeiten für Stellplätze usw. entsprechen auch unter den genannten Änderungen der Festsetzungsart künftig ebenfalls dem bislang in der Planung gesicherten Flächenbedarf für diese Nutzergruppe.

Von dem Ziel einer größtmöglichen Flexibilität für die im Nutzungskatalog aufgenommenen Nutzungen bei einer gleichzeitig deutlichen Beschränkung des Nutzungsmaßes den Charakter des Vordeichgeländes als vornehmliche Freifläche zu sichern, musste die Gemeinde aufgrund neuster Rechtssprechung absehen. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil, verkündigt am 03.April 2008, erklärt, dass eine Zusammenfassung der Ausnutzung als gebietsbezogenen Flächenbegrenzung unwirksam ist, da eine derartige Festsetzungsform nicht auf eine Rechtsgrundlage zurückgeführt werden kann. Die bislang gewählte baugebietsbezogenen, jedoch verteilt auf mehrere gemeindlichen Flächen vorgesehen Grundflächenbegrenzung war zu unbestimmt, da sie das „Tor“ für ein sogenanntes Windhunderennen (potenzieller schell handelnder Interessenten zu Lasten nachfolgenden Interessen) ermöglicht.

Ohne die gewählten Änderungen der Festsetzung wäre es nach der ursprünglichen Festsetzungsmethodik denkbar, dass auf einer der Sondergebietsfläche die vollständige Ausnutzung von GR 1.000 m² für Gebäude und GR 5.000 m² für sonstige bauliche Anlagen umgesetzt würde, und den anderen Flächen somit die Bebauungsmöglichkeit entzogen wäre.

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisses –alle Sondergebietsflächen, die von der zusammenfassenden Festsetzung betroffen sind, befinden sich im gemeindlichen Eigentum-, sah die Gemeinde Grömitz die Problematik bislang grundsätzlich nicht als gravierend an, da alternativ zu der nunmehr gewählten Änderung der Festsetzungsform auch über eine Vereinigungsbaulast die zusammenfassende Betrachtungsweise der Sondergebietsgrundstücke SO 1 , SO 3 und SO 4 gesichert werden könnte. Mit der nunmehr gewählten Festsetzung von Verhältniszahlen wird die Problematik jedoch sauber abgearbeitet, so dass das im Ergebnis entstandene Planwerk auch bei eventuellen Flächenverkäufern auch in der Zukunft problemlos anwendbar ist.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Sondergebiet SO 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die beabsichtigten Nutzungen, insbesondere die ausnahmsweise zulässigen Sonderbaukörper, nur bedingt mit dauerhaften baulichen Anlagen vergleichbar sind und Längenausdehnungen von über 50m möglich sind. Durch die mögliche Überbauung der Erschließungsstraße werden auch teilweise, die in einer offenen Bauweise notwendigen Grenzabstände unterschritten bzw. nicht eingehalten. Die Baugrenzen wurden entsprechend großzügig festgesetzt, da es aus städtebaulichen Gründen für die dort geplanten Nutzungen keine besonderen Ausschlussbereiche gibt.

In den Sondergebieten SO 2, SO 3 und SO 4 orientieren sich die Festsetzungen an den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 32.4. Die Festlegung einer abweichenden Bauweise erfolgt hier aus Gründen fehlender Grenzabstände.

6.4 Äußere Gestaltung

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird im Wesentlichen durch die örtlichen Bauvorschriften bestimmt. Hierbei ist das öffentliche Interesse an visuellen Qualitätsstandards der gebauten Umwelt gegenüber den privaten Verfügungsrechten über den eigenen Grund und Boden abzuwägen. Auf Grund der größtenteils vorhandenen Bebauung und einer bereits vorherrschenden gestalterischen Vielfalt verzichtet die Gemeinde auf weitergehende gestalterische Festsetzungen.

6.5 Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen geben die Bestandsnutzung wieder: Im nördlichen Teil des Geltungsbereich befinden sich Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Deich", südlich der Promenade befindet sich der Strand. Auch die neu ausgewiesenen Bauflächen im Sondergebiet 1 und im Sondergebiet 4 werden nach der Inbenutzungnahme durch die im Nutzungskatalog festgelegten und locker angeordneten sonstigen baulichen Anlagen eher den Charakter von Grün- als von Bauflächen haben. Die Ausweisung als Bauflächen erfolgte, weil einige der zulässigen Nutzungen nur unter Schwierigkeiten auf festgesetzten Grünflächen umzusetzen sind. Hierzu zählt beispielsweise ein in der konkreteren Planung befindlicher Hochseilgarten.

6.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Bebauungsplanes sind keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant. Der Ausgleich der durch diese Planung vorbereiteten Eingriffe erfolgt über das Öko-Konto der Gemeinde Grömitz. Das Öko-Konto wird entsprechend fortgeschrieben.

6.7 Verkehrliche Erschließung

6.7.1 Äußere Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist über die Pappelallee und die Seestraße an das innerörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Gemeinde Grömitz verfügt über keinen Bahnanschluss, ist aber an das überörtliche Busnetz angeschlossen. Der nächsten Bahnanschlüsse befinden sich in Lensahn und Neustadt/Holstein. Von Neustadt ist Grömitz in ca. 20 min. mit einem Linienbus erreichbar. Außerdem ist Grömitz über mehrere Buslinien in das Busnetz des Verkehrsverbundes Ostholstein eingebunden. Zusätzlich besteht eine direkte Busverbindungen von und nach Hamburg und am Wochenende auch in Richtung Berlin.

6.7.2 Innere Erschließung

Die Internerschließung erfolgt über die Pappelallee.
Die notwendigen Stellplätze sind entweder auf den einzelnen Grundstücken vorhanden bzw. werden über die Erweiterung der im Ursprungs-Bebauungsplan 32.3, 2. Änderung festgesetzten Stellplatzanlage nachgewiesen.
Der Ermittlung der notwendigen Stellplätze liegt der Stellplatzerlass vom 16.08.1995 zugrunde. Da konkrete Nutzungen derzeit nicht bekannt sind wurde verallgemeinernd als Bemessungsgrundlage Sportplätze ohne Zuschauer mit 1 Stellplatz je 250 m² Fläche der Berechnung zugrunde gelegt.
Wenn man insgesamt von 22.900 m² Sondergebietsflächen ausgeht ergeben sich rechnerisch ca. 90 notwendige Stellplätze. Diese Stellplätze sind in der festgelegten Stellplatzfläche im Anschluss an den vorhandenen Stellplatz realisierbar. In den 90 Stellplätzen verbirgt sich allerdings insofern ein Puffer, als dass die vorhandenen und bestehen bleibenden Stellplätze im SO 2 nicht in Abzug gebracht worden.

6.8 Ver- und Entsorgung

6.8.1 Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Zweckverband Karkbrook sichergestellt.
Der Geltungsbereich ist bereits an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen
Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Ein Anschluss ist ebenfalls bereits vorhanden.
Das anfallende Niederschlagswasser wird über das verrohrte Gewässer Nr. 1 des WBV Cismar in die Ostsee geleitet. Für diese Gewässerbenutzung hat der Zweckverband Karkbrook eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 2-7 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen.
Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Kläranlage Cismar des Zweckverbandes Karkbrook zuzuführen.

Für die weitere Planung sind die techn. Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten.

6.8.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Eon Hanse AG. Der Anschluss der geplanten Baufläche an das vorhandene Stromnetz ist möglich.
Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.8.3 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstofferfassung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Am Ende der Pappelallee in Richtung ehemaliges Freibad ist eine Wendemöglichkeit für LKW´s gegeben.

6.8.4 Telekommunikation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an vorhandene Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

6.8.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten auszustatten. Gemäß dem Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999, Az.: IV 334 - 166.701.400 (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung) ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h innerhalb von 2 Stunden im Umkreis von 300 m abzusichern.

7. Hinweise und nachrichtlich Mitteilungen

7.1. Bauverbote gemäß § 80 LWG, Deiche gemäß § 70-79 LWG

Gemäß § 80 LWG dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 100 m landwärts von der Küstenlinie und im Vorland nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen von dem Verbot sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt. Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Küstenschutzbehörde.
Soweit es sich nach § 74 LBO um bauanzeigepflichtige Vorhaben handelt, kann bei der unteren Küstenschutz-Behörde (ALR Kiel) eine Ausnahmegenehmigung nach § 80 Abs. 3 LWG analog eingeholt werden.
Gemäß § 70 LWG ist jede Benutzung des Deiches, die seine Wehrfähigkeit beeinträchtigen kann, unzulässig.
Insbesondere ist es u. a. verboten, auf oder in dem Deich Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern und Bäume oder Sträucher zu pflanzen.
Die untere Küstenschutzbehörde kann auf Antrag Ausnahmen von den Verboten zulassen, wenn die Wehrfähigkeit und die ordnungsgemäße Unterhaltung des Deiches nicht beeinträchtigt werden und entweder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist."

Im Rahmen des Antragsverfahrens für die beabsichtigten Nutzungen ist eine Ausnahmegenehmigung von den Bauverboten des § 70 (1) LWG und des § 26 LNatSchG und 80 (1) LWG zu beantragen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens stellt die Gemeinde Anträge auf Inaussichtstellung dieser notwendigen Ausnahmegenehmigungen.

7.2. Überschwemmungsbiete und Hochwasserschutz

Bei baulichen Maßnahmen in Überschwemmungsgebieten sind folgende besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich:

- Tragende Konstruktionen der im Vordeichgelände ggf. zu errichtenden baulichen Anlagen sind statisch so zu gestalten, dass diese extremen Ostsee-Hochwassern mit ihrem Wellenangriff widerstehen.
- Bei ggf. geplanter Unterkellerung dieser Gebäude (bauliche Anlagen) bzw. im Falle von unter dem maßgebenden o.a. Sturmflutwasserstand liegenden, überflutungsgefährdeten Wirtschafts- und Zulieferebenen u.ä. ist sicherzustellen, dass ein Auftreiben der Gebäude im Hochwasserfalle verhindert wird (ggf. durch eine gezielte Ermöglichung der Flutung dieser Kellerräume im Fall extremer Hochwasserereignisse).
    - Bei Gebäuden in exponierter Lage (Gebäude und andere bauliche Anlagen entlang der Promenade) sind im Rahmen des Standsicherheitsnachweises auch Kräfte aus Eisschub zu berücksichtigen. Des Weiteren sind diese Gebäude gegen Unterspülung zu sichern.
    - Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) sind besondere Sicherungs-maßnahmen oder ein Verbot dieser Anlagen vorzusehen, sofern eine Gefahr durch Auftrieb der Lagerbehälter entstehen kann. (§31b Abs. 2 Satz 1 WHG)

Die Nutzung von zu errichtenden baulichen Anlagen zum Zwecke des dauernden Aufenthalts (Wohnnutzung) von Menschen kann grundsätzlich nicht zugelassen werden.

8. Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33.1 beträgt ca. 5 ha und setzt sich aus folgenden Flächennutzungsarten zusammen:

Sonstige Sondergebiete	2,3 ha
Grünflächen	2,6 ha
Verkehrsflächen	0,5 ha
Gesamtfläche	4,95 ha

9. Durchführung der Planung und Kosten

Die Kosten der Planung und der Ausgleichsmaßnahmen werden vom Tourismus-Service Grömitz übernommen. Der Gemeinde Grömitz entstehen keine weiteren Kosten.

II. TEIL : Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

1.1.1 Angaben zum Standort

Mit dem Bebauungsplan Nr. 33.1 der Gemeinde Grömitz sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu erweiterten Nutzungsmöglichkeiten im strandnahen Bereich zwischen neu gestalteter Kurpromenade und Deich geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgrenzt den Bereich entlang der Pappellallee zwischen der Mittelwasserlinie der Ostsee und dem landseitigen Böschungsfuß des Landesschutzdeiches entlang der Stettiner Straße. Deichkörper einerseits und Strand andererseits liegen somit innerhalb des Plangeltungsbereiches. Im Westen bildet die östliche Grenze des öffentlichen Parkplatzes an der Pappelallee die Plangebietsgrenze, im Osten die östliche Grundstücksgrenze des Minigolfplatzes bzw. der Fußweg entlang der „Brücke“, einer Begegnungsstätte.

1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Gebiet zwischen Landesschutzdeich und Strand, die als Grünflächen mit den entsprechenden Zweckbestimmungen gesichert werden, wird als Sondergebiet Kultur/Sport/Tourismus festgesetzt.

Im SO 1 und SO 3 sind mit einer Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ 0,05 für die Errichtung von Gebäuden der Flächenverbrauch auf insgesamt 1.000 m² begrenzt. Die ursprünglich gewählte Größenbegrenzung für die einzelnen Baukörper von höchstens 300 m², kann die Gemeinde aufgrund der nunmehr gewählten Verhältniszahl für die Ausnutzung vollständig verzichten. Mit einer Größe der Einzelflächen zwischen ca. 1.540 m² und ca. 6.750 m² können ohnehin nur Gebäudegrößen zwischen ca. 76 m² und 337 m² entstehen.

Von ebenfalls zusammenfassend gewählter Festsetzung einer Grundfläche von maximal 5.000 m² für sonstige bauliche Anlagen, die gemäß 2 Abs. 2 LBO nicht als Gebäude definiert werden, muss die Gemeinde auch Abstand nehmen. Anstelle dieser Flächenzusammenfassung sieht die Planung künftig die Errichtung von Outdoor- Sport-und Spielanlagen sowie von Freizeiteinrichtungen und/oder die Errichtung von Bühnen bis zu einer Grundflächenzahl 0,25 als Ausnahme vor. In der Gesamtheit betrachtet bedingen die neuen Festsetzungen keine Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung. Sie dienen vielmehr zur Klarstellung der Festsetzungen und sichern die Eindeutigkeit der städtebaulichen Zielsetzung.

Das SO 2 umgrenzt zwei, zum Teil bereits bebauten Gebiete zwischen Pappelallee und Promenade. Im SO 2 ist eine GRZ von 0,8 vorgesehen. Ergänzt werden die strandnahen Bebauungsmöglichkeiten um das SO 4. Dort ermöglicht die Gemeinde eine Ausnutzung von GRZ = 0,5. In beiden Sondergebieten ist eine ein- und zweigeschossige Bebauung zulässig.

Vorhandene Verkehrsflächen werden gemäß ihrer Nutzung bzw. Zweckbestimmung als solche festgesetzt. Über den Bestand hinaus werden keine weiteren Verkehrsflächen in der Planung festgesetzt.

1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Gebietsgröße von ca. 5,4 ha und teilt sich in etwa wie folgt auf:

Sondergebiete	2,29 ha
Verkehrsfläche	0,55 ha
Grünfläche	2,56 ha

Der Umfang des Versiegelungsgrades im Bestand und in der Planung kann dem Punkt 3 zur Eingriffsregelung entnommen werden.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Fachgesetze

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Im Umweltbericht sind insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt zu bewerten.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Der ergänzend aufgestellte Grünordnungsplan die für den Umweltbericht wesentlichen Grundlagendaten zusammen und gibt Empfehlungen für Maßnahmen und Festsetzungen, die Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren können. Zusätzlich ist im Grünordnungsplan die Eingriffsregelung abschließend abgearbeitet. So sind die unvermeidbaren Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu beschreiben und als Grundlage für den erforderlichen Ausgleich heranzuziehen.

Nachfolgend aufgeführte Richtlinien, Gesetze, Verordnungen und Erlasse sind für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichtes zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
- Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 3. Juli 1998

Das novellierte BauGB integriert die umweltbezogenen Anforderungen des Gemeinschaftsrechts im Bereich der Bauleitplanung mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Verfahrensschritte auf hohem Umweltschutzniveau zu vereinheitlichen und zu stärken. So ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Hier sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugänglich gemacht.
Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Für die Bauleitplanung ist insbesondere der § 43 BNatSchG bezüglich des Artenschutzes zu beachten.

Des Weiteren finden sich die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zur Eingriffsregelung im § 18 ff des BNatSchG sowie in den §10 ff des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG). Lagebedingt sind auch die Ausführungen zum Gewässerschutz nach § 26 LNatSchG zu beachten: Demnach ist an Küstengewässern in einem Bereich von bis zu 100 m von der Küstenlinie die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen verboten. Ausnahmen regeln die Absätze 2 und 3 des § 11 LNatSchG. Ergänzend sind die Ausführungen zum Biotopschutz im § 25 LNatSchG zu beachten.

1.2.2 Fachplanungen

Konkrete übergeordnete landschaftsplanerische Zielsetzungen sind dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (MUNL, 2003) sowie dem Landschaftsplan der Gemeinde Grömitz zu entnehmen.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck (Gesamtfortschreibung 2003) werden die überörtlichen Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt. Diese werden unter Abwägung mit den anderen raumwirksamen Planungen und Maßnahmen nach Maßgabe des Landesplanungsgesetzes in die Raumordnungspläne des Landes aufgenommen und damit verbindliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung.
Grömitz ist wie der gesamte Küstenstreifen ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung.
Der gesamte Küstenstreifen der Ortslage Grömitz bis nach Kellenhusen ist als Geotop gekennzeichnet. Der Gesamtcharakter dieses Landschaftsteiles sollte gewahrt bleiben.

Im Bewertungs- und Entwicklungsteil des Landschaftsplanes der Gemeinde Grömitz (festgestellt am 30.09.1997) können für das entsprechende Plangebiet keine planrelevanten Aussagen entnommen werden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Das Plangebiet ist durch unterschiedlich intensiv genutzte Frei- und Grünflächen geprägt. Neben fest installierten Nutzungen (Tennis, Minigolf) stehen die vorhandenen Grünflächen der Allgemeinheit zur Verfügung.

Bewertung

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen werden nicht ihrem Potential gemäß genutzt. Durch die unmittelbare Nähe des Strandes werden die freien Grünflächen kaum genutzt.
Ziel der Planung ist u.a. die Sicherung und Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten für Einheimische und Touristen. Insofern sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch vorrangig positiv zu beurteilen.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Das Plangebiet umgrenzt einen zentralen Abschnitt einer intensiv vom Tourismus geprägten innerörtlichen strandnahen Freifläche.
Seeseits der neu gestalteten Strandpromenade liegt der in diesem Abschnitt 60 m breite Badestrand, in dem im Rahmen der Promenadenumgestaltung auch künstlich angelegte Dünen geschaffen wurden. Ein Biotopschutz lässt sich für diese durch Bretterzaun gesicherten und durch Strandhaferpflanzung fixierten Dünen (noch) nicht ableiten.
Der Bereich landseits der Strandpromenade bis zum Landesschutzdeich wird durch öffentliche, parkartig gestaltete Grünflächen mit größeren Rasenflächen, Einzelbäumen und Gehölzgruppen, Tennisplätzen, Kfz-Stellplätzen sowie Minigolfplatz charakterisiert.

Es konnten folgende Baumarten kartiert werden: Gemeine Kiefer, Schwarzkiefer, Hybrid-Pappel, Grau-Pappel, Aspe, Eberesche, Vogelkirsche, Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Schwarzerle, Gemeine Esche, Blumenesche, Rotbuche, Traubenkirsche, Flügelnuss, Robinie, Hainbuche, Sandbirke, Apfeldorn, Pflaume, Schwedische Mehlbeere. Zum Teil handelt es sich um Neuanpflanzungen, zum Teil aber auch um ältere, maximal jedoch ca. 40 bis 50 jährige Exemplare. Die Pappeln wurden meist geköpft. Die Kiefern stehen im Dichtstand. Wald im Sinne des LWaldG ist jedoch nicht abzugrenzen. Ergänzt wird der Baumbestand durch Ziersträucher und kleinflächig angelegten Beetflächen, vornehmlich im Promenadenbereich.
Erschlossen ist das Gelände durch die Pappelallee, die seeseits im Bereich der Tennisplätze bebaut ist. Weiterer kleinflächiger Gebäudebestand findet sich an den Tennisplätzen und auf dem Minigolfplatz. Weitere Flächenversiegelungen stellen neben der Pappelallee die meist gepflasterten Fuß- und Radwege, Stellplätze und die Strandpromenade dar.
Der Landesschutzdeich ist durchgängig als Gründeich ausgebildet. Auf der Deichkrone verläuft ein gepflasterter Fuß- und Radweg. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es zwei Fußwegeverbindungen über den Deich.

Bewertung

Abschnittsweise ist der Vegetationszustand im Plangebiet durch Überbauung oder sonstiger flächenhafter Versiegelung (Verkehrsflächen, Tennisplätze) vollständig zerstört, so dass nahezu keine Funktionen für Pflanzen und Tiere erfüllt werden können. Aber auch in den nicht direkt versiegelten Flächenanteilen ist infolge der intensiven Nutzungsformen die Schutzgutausprägung beeinträchtigt. Scherrasen- und Trittrasengesellschaften sowie standortfremde Ziergehölzarten haben kaum Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften. Auch im Artenspektrum der Einzelbäume kommen viele nicht heimische oder standortgerechte Baumarten vor. Dennoch ist an dieser Stelle der Artenreichtum der Baumarten hervorzuheben.
Auch der Strand und die künstlich angelegten Dünen haben aufgrund der intensiven Badenutzung, aber auch außerhalb der Saison kaum Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften. Strandräumungen und ständiges Störpotenzial lassen keine Lebensraumfunktionen zu.
Biotop- und Nutzungsstrukturen sind so beschaffen, das für das Schutzgut Pflanzen und Tiere keine besonderen Funktionen zu beschreiben sind; dies vor allem lagebedingt in Verbindung mit dem gravierenden Störpotenzial. Eine faunistische Besiedlung des Areals ist trotz der grundsätzlich gegebenen Besiedlungsmöglichkeiten (Strand, Dünen, flächig entwickelte Gehölzbestände, Einzelbäume) nur mit Einschränkung für wenige störanfällige Tierarten möglich. Biotopzustand und Nutzungsintensität sind in angrenzenden Bereichen ähnlich gelagert bzw. verschlechtern sich, so dass auch lokal wirkende Biotopverbundfunktionen kaum erfüllt werden können.

In der Gesamtbetrachtung ist ein innerörtlicher Freiraum betroffen, der kaum Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften hat. Mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten gem. § 43 Abs. 4 BNatSchG ist nicht zu rechnen.
Nach § 25 LNatSchG geschützte Biotope sowie international unter Schutz stehende Gebiete (NATURA 2000) sind von der Planung nicht berührt.
Im Sinne der Eingriffs-Ausgleichsermittlung ist eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten.

2.1.3 Schutzgut Boden

Bestand

Das Plangebiet umgrenzt eine Teilfläche zwischen Mittelwasserlinie der Ostsee und des Landesschutzdeiches entlang der Pappelallee östlich des Kurzentrums.
Die Entstehung der Oberflächenformen ist hier durch nacheiszeitliche Prozesse begründet, jedoch durch anthropogene Prozesse erheblich überlagert und überformt.
Verwehungen und sonstige Erosionen führten in diesem ufernahen Bereich zu Strand- und Strandwallablagerungen, die die Bodengenese und den ursprünglichen Bodenaufbau maßgeblich bestimmten. Ständige Wasserschwankungen ließen den typischen Gley-Podsol entstehen. Im Laufe der Jahrhunderte erhöhte sich das Gelände, Überschwemmungen blieben aus und Dünenvegetation fixierte den Oberboden. Mit dem Bau der ersten Strandpromenade wurden die seeseitigen Sandeinwehungen jedoch künstlich unterbunden. Im Zuge der Besiedlung und Bebauung erfolgten anthropogene Überlagerungen durch Bodenaufschüttungen, -abgrabungen, -überbauungen, -verdichtungen und Fremdeintrag. Mit Anlage der Park- und Grünflächen erfolgten des Weiteren Bepflanzungen, die die Anreicherung mit organischem Material im Oberboden verstärkten. Dennoch wird hier der Oberboden vermutlich durch eine äußerst geringe Humusauflage gekennzeichnet sein. Grob- und Feinsandschichten mit den typischen Eisenhorizonten werden den Bodenaufbau bestimmen. Im Strandbereich erfolgen auch heute noch durch die winterlichen Sandfänge und Strandräumungen künstliche Eingriffe in die natürliche Bodenentwicklung. Der Deichkörper wird durch einen Mergelkern aufgebaut sein.

Bewertung

Das Plangebiet ist Teil eines bezüglich Bodenentwicklung und Bodenformen schutzwürdigen Bereiches (hier: Gley-Podsol aus Flugsand über Strandwallsand). Am Bodenprofil spiegeln sich die Grundwasserschwankungen und somit die Prozesse und Phasen der Naturgeschichte besonders gut wider. Auch unterliegt das Plangebiet den besonderen Schutzbestimmungen zum Geotopschutz, wonach die geologischen und geomorphologischen Erscheinungsformen (hier: Strandwall) nach Möglichkeit zu erhalten sind.
Die oben beschriebene, nahezu vollständig im gesamten Plangebiet gestörte Bodengenese (Deichkörper = Bodenauftrag, Strand = ständige künstliche Räumungen, übrige Flächen = anthropogene Überlagerungen durch Überbauungen, Versiegelungen) sind jedoch so beschaffen, dass die Bodenfunktionen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft erheblich gestört sind.
Unabhängig vom Geotopschutz und von der Schutzwürdigkeit der Bodenform ist des Weiteren zu beachten, dass grundsätzlich alle Böden gegenüber Versiegelung als hoch empfindlich einzustufen sind, da mit einer Überbauung nahezu alle Bodenfunktionen irreversibel zerstört werden.
Es liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser kommen im Plangebiet nicht vor. Durch die Nähe zur Ostsee ergeben sich allerdings Rechtsfolgen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind.
Für die naturschutzrechtlichen Belange ist insbesondere der § 26 LNatSchG zu beachten, wonach grundsätzlich in einem Bereich von bis zu 100 m von der Küstenlinie die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen verboten ist. Ausnahmen regeln die Absätze 2 und 3 des § 26 LNatSchG.
Gesicherte Angaben über Grundwasser und Bodenwasserhaushalt sind nicht verfügbar, so dass im Folgenden nur von allgemeinen Annahmen ausgegangen werden kann.

Bestand

Aufgrund des sandigen Untergrundes ist die Grundwasserneubildungsrate erhöht. Erheblich eingeschränkt wird die Versickerung von Niederschlagswasser durch die Überbauungen und Versiegelungen. Das Puffervermögen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen in das Grundwasser ist gering, da schädigende Substanzen bei fehlenden Ton- und Lehmanteilen ungehindert in tiefere Schichten gelangen können und den Bodenwasserhaushalt belasten könnten.

Bewertung

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushalts ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.
Bodenartbedingt kommt dem Bodenwasserhaushalt und insbesondere dem Grundwasserschutz eine hohe Bedeutung zu. Im Bereich der versiegelten Flächenanteile sind die Schutzgutfunktionen allerdings beeinträchtigt. Das Niederschlagswasser kann dort nicht ungehindert versickern, die Speicherfunktionen des Bodens sind gestört. Die Bodenverdichtungen außerhalb der nicht direkt überbauten oder versiegelten Flächenanteile führen infolge der intensiven Nutzung auch dort zu Störungen im Bodenwasserhaushalt.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Bestand

Bezüglich klimatischer Verhältnisse weist der ostseeküstennahe Raum Schleswig-Holsteins durch das zeitweilige Auftreten südlicher und östlicher Luftströmungen einen geringfügig kontinentaleren Einfluss als die übrigen Landesteile auf. Andererseits äußert sich der Einfluss der Lübecker Bucht durch veränderte Klimawerte. So sind die Sommer sind meist etwas kühler und die Winter etwas milder als im Landesinnern. Auch im Herbst macht sich die Nähe zur Ostsee als Wärmespeicher bemerkbar. Die Durchschnittstemperaturen betragen im Januar als kältesten Monat um 0 bis 1 °C und im Juli als wärmsten Monat 16 bis 16,5 °C. Die Ostseenähe bestimmt im unmittelbaren Küstenraum ebenfalls das tages- und jahreszeitliche Windgeschehen mit auf- und ablandigen See- bzw. Landwinden. Die Niederschläge sind mit 700 mm/Jahr relativ gering.
Die Hauptwindrichtung ist West / Südwest. Vornehmlich im Winter und Frühjahr können (kühle) Winde aus östlichen Richtungen vorherrschend sein. Dann werden zum Teil hohe Windstärkestufen erzielt, da windbremsende Barrieren im unmittelbaren Küstenraum fehlen.

Das sommerkühle und ozeanisch geprägte Lokalklima ist durch die Ostsee und durch landseitige Einflussfaktoren, wie Relief und Nutzungsstruktur bestimmt. Ostwinde erreichen das Plangebiet nahezu ungebremst, vor Westwinden ist der Küstenstreifen dagegen relativ geschützt. Den flächig entwickelten (Zier-)Gehölzbeständen kommt windbremsende Wirkung zu. Das Seeklima reicht mehrere 100 m landeinwärts und zeichnet sich durch eine erhöhte UV-Strahlung, Luftreinheit sowie Jod- und Salzgehalt aus. Diese klimatischen Bedingungen herrschen allerdings nur bei bestimmten windarmen Hochdruckwetterlagen.

Bewertung

Im Plangebiet werden die durch die unmittelbare Seenähe hervorgerufenen kleinklimatischen Ausgleichsleistungen voll wirksam. Dem Deichkörper wird eine gewisse Riegelfunktion zukommen, so dass landseits des Deiches bereits kleinklimatische Veränderungen zu erwarten sind. Sonstige besondere klimatische Funktionen sind nicht zu beschreiben.
Lufthygienische Belastungen sind vor allem im Westen des Plangebietes im Nahbereich des unmittelbar angrenzenden Parkplatzes durch die üblichen Belastungen des An- und Abfahrtsverkehrs zu erwarten. Die Pappelallee wird nicht von Durchfahrtsverkehr frequentiert.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Ausgangspunkt für die zweifelsfrei mit subjektiven Elementen behaftete Landschaftsbildbewertung sind die natürlichen, anthropogen geschaffenen und gewachsenen Landschaftsstrukturen im Planungsraum.
Das Plangebiet umgrenzt eine Freifläche, die durch die besondere Lage zwischen Ostsee und Deich charakterisiert ist. Die landschaftsbildprägenden Grundstrukturen sind der Strand und der Deich mit dem dazwischenliegenden Grünstreifen. In den 60er-Jahren wurden an der Strandpromenade auf Höhe der Tennisplätze zwei Gebäude errichtet. Ansonsten überwiegen unbebaute, öffentlich nutzbare und durch Fußwege erschlossene, durch Einzelbäume oder Baum- und Gehölzgruppen gegliederte Rasenflächen. Die Tennisplätze und der Minigolfplatz, die durch Zaunanlagen abgeschirmt sind, sind weitere landschaftsbildprägende Nutzungen.
Der Wert für die landschaftsgebundene Erholung ist ganzjährig hoch.

Bewertung

Aufgrund der besonderen Lage am Wasser ist das Plangebiet grundsätzlich von besonderer Erlebniswirksamkeit. Entlang der neu gestalteten Promenade nimmt die Freiraum- und Aufenthaltsqualität der Freianlagen zu, zumal auch hier der Blick auf den Strand und das Wasser uneingeschränkt möglich ist. Die landseits liegenden Flächen sind dagegen durch eine durchschnittliche Freiflächengestaltung gekennzeichnet. Zahlreiche Einzelbäume, darunter viele Neuanpflanzungen, stehen etwas willkürlich zerstreut über die Fläche verteilt. Auch Ziergehölzflächen wurden gepflanzt. Eine durchgängige, funktionale Gestaltung ist nicht erkennbar. Erwähnenswert sind die Hainbuchen am Fußweg bei den Tennisplätzen sowie die Kieferngruppen im Osten des Plangebietes. Als Negativelemente sind die Tennisplätze und hier insbesondere die hoch aufragenden Zaunelemente sowie die ungeordnet erscheinenden Kfz-Stellplatzanlagen zu werten.
Von der Seeseite sind weite Sichtmöglichkeiten auf das Plangebiet gegeben. Es handelt sich somit um einen gegenüber ortsbild- bzw. landschaftsbildverändernden Eingriffen als sensibel einzustufenden Landschaftsausschnitt, zumal auch landseits von einigen umliegenden mehrgeschossigen Gebäuden Blickmöglichkeiten auf das betreffende Areal gegeben sind.

Sowohl die Promenade als auch der auf der Deichkrone verlaufende Fuß- und Radweg sind wichtige Wegeverbindungen für den örtlichen und auch überörtlichen Wander- und Radwegetourismus.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- oder sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schützgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schützgütern zu betrachten.
Da nahezu alle Schutzgüter durch anthropogene Einwirkungen Vorbelastungen aufweisen, sind die Funktionsausprägungen meist gestört, so dass auch eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten ist.

2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs.1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.
Bei einer schutzgutübergreifenden Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass die Teilflächen des Plangebietes, wo Nutzungsänderungen durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden sollen, durch Vorbelastungen und mehrfache Störwirkungen gekennzeichnet und somit erheblich beeinträchtigt sind. Lebensraumfunktionen, spezielle tierökologische Besiedlungsmöglichkeiten oder sonstige spezielle Schutzgutausprägungen bestehen kaum. Die Inanspruchnahme einer ökologisch sensibleren Freifläche oder einer Außenbereichsfläche für die angestrebten Nutzungen ist somit entbehrlich. Die sinnvolle Etablierung neuer Nutzungen, wie die Errichtung eines Hochseilgartens ist nur bei gleichzeitigem Rückbau der Tennisanlagen (und somit Entsieglungen) möglich.
Des Weiteren ist zu bedenken, dass die erforderliche Infrastruktur hier oder im Nahbereich (Parkplätze) bereits vorhanden ist und nicht noch zusätzlich geschaffen werden muss.
Im nachfolgenden wird auf spezielle schutzgutbezogene Maßnahmen zur Eingriffsminderung Bezug genommen.

2.2.1 Schutzgut Mensch

Ziel der Planung ist u.a. die Sicherung und Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten für Einheimische und Touristen. Insofern sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch vorrangig positiv zu beurteilen.
Die Intensivierung der Nutzung bedeutet andererseits aber auch eine Erhöhung der Emissionen. Über eine als Anlage beigefügte Lärmschutzprognose werden die möglichen Veränderungen und Auswirkungen ermittelt und als unbedenklich eingestuft.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Von der Planung sind weder direkt noch mittelbar höherwertige Biotopformen betroffen. Lokale Biotopverbundsysteme oder auch geschützte Biotopflächen sind nicht berührt.
Erhaltungsfestsetzungen für Bäume werden kaum ausgesprochen, da ortsbildprägende Bäume fehlen und auch ansonsten das Vordeichgelände naturräumlich als Dünen- und Strandwallgelände einzustufen ist und ursprünglich baumfrei war. Vor diesem Hintergrund ist auch das Baugebiet des SO 2 zwischen Pappelallee und Strandpromenade im Osten des Plangebietes zu sehen, wo der Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,8 zusätzliche Baumöglichkeiten auf einer bislang unbebauten Freifläche ermöglichen soll. Hier stehen dichtgedrängt Schwarzkiefern, die zwar als Baumgruppe eine wirksame Grünkulisse am östlichen Gebietsrand darstellt, jedoch nicht als heimische Baumart besondere Lebensraumfunktionen erfüllt.
Anpflanzungsfestsetzungen werden nicht formuliert, da dies der nachfolgenden Objektplanung vorbehalten bleiben soll (weitere Ausführungen dazu siehe Punkt Schutzgut Landschaft).

2.2.3 Schutzgut Boden

In den Sondergebieten SO 1 und SO 3 ist das Maß der baulichen Nutzung und somit die bedeutende eingriffsrelevante überbaubare Flächengröße so festgelegt, dass die Netto-Neuversiegelung auf ein vertretbares Mindestmaß (ca. 1.050 m² für Gebäude und 1.700 m² für sonstige bauliche Anlagen) beschränkt wird. Die Gebietsgröße der beiden Sondergebiete für Kultur/Sport/Tourismus zusammengefasst betragen immerhin ca. 2 ha. Somit wird die Versiegelung im Vergleich zum jetzigen Bestand kaum zunehmen. Die im Bestand bereits versiegelten Flächen entsprechen in etwa den Planungsabsichten. Bei einer Realisierung der konkreten Planungsabsichten (Hochseilgarten) wird der Versiegelungsgrad vermutlich sogar reduziert werden können.
Verkehrsflächen umgrenzen ausschließlich bereits bestehende Straßen und Wege, so dass es auch hier zu keinen weiteren Flächenversiegelungen kommt.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Analog zum Bodenschutz ist auch der geringe Versiegelungsgrad in eingriffsrelevanten Sondergebieten SO 1 und SO 3 als wirksamer Beitrag zum Grundwasserschutz zu werten. Ansonsten können aufgrund nicht gegebener Relevanz auch für dieses Schutzgut kaum weitere eingriffsmindernde Maßnahmen formuliert werden. Die Gefahr von flächenhaft in das Grundwasser gelangenden Schadstoffen ist nutzungsbedingt gering.

2.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Mit den durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungsänderungen werden kaum klimarelevante Auswirkungen hervorgerufen, so dass auch keine diesbezüglich wirksamen Maßnahmen zur Eingriffsminderung zu benennen wären.

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Landschaftsbildwirksame Nutzungsänderungen sind ausschließlich im mittleren Teil des Plangebietes in den beiden Sondergebieten zu erwarten. Die Art der baulichen Nutzung ist bewusst weit gefasst, um möglichst viele kulturelle, sportliche, Erholungs- oder Freizeiteinrichtungen etablieren zu können.

Wie sich diese im Einzelnen auf das Erscheinungsbild auswirken, hängt natürlich sehr von der konkreten Nutzung und Ausführung ab. Grundsätzlich ist jedoch zu bedenken, dass in diesem Teil des Plangebietes derzeit auch landschaftsbildwirksame Negativelemente vorhanden sind, die im Zuge der Neuordnung zu beseitigen wären. Aufgrund der Angebotsplanung können im Rahmen der Bauleitplanung auch noch nicht weitergehende konkrete Anpflanzungsfestsetzungen ausgesprochen werden, da dadurch bestimmte Nutzungen gegebenenfalls ausgeschlossen werden könnten.
Auch nach erfolgten Nutzungsänderungen werden sich die landschaftsbildprägenden Grundstrukturen des Plangebietes kaum verändern. Selbst bei maximaler baulicher Auslastung wird der Freiraum als solcher nicht verloren gehen. Dafür sorgen auch die aufgrund der geringen Einzelflächen der Sondergebiete realisierbaren Gebäudegrößen von ca. 76 m² bis maximal 337 m². Auf eine weitere Begrenzung von maximal 300 m² je Baukörper, wie noch bei der Zusammenfassung der Flächengrößen vorgesehen war, kann die Planung künftig verzichten.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- oder sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

3. Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.
Das Plangebiet überplant zwei rechtskräftige Bebauungsplangebiete und zwar den Bebauungsplan Nr. 32.4 und im Westen den Bebauungsplan Nr. 32.3 zweite Änderung. Eingriffsrelevante Nutzungsänderungen sind nur in den dargestellten Sondergebieten zu prüfen. Die Verkehrsflächen sichern lediglich den Bestand. Die Tennisplätze und der Minigolfplatz sind inklusive des Gebäudebestandes bauplanungsrechtlich durch die Ursprungspläne gesichert. Die lt. B-Plan 32.4 zulässige und auch tatsächlich realisierte Gebäudefläche beträgt ca. 450 m² (Clubhaus, Nebengebäude, Minigolfanlage). Die Fläche für sonstige bauliche Anlagen (Tennisplätze / Minigolfplatz) ist insgesamt ca.5.800 m² groß. Diese Flächengrößen sind bei den nachfolgenden Bilanzen als von baulichen Anlagen überstellte Flächen zu berücksichtigen.

3.1 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Inhalt und Methodik zur Herleitung des Ausgleichs orientieren sich an den “Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung” in dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 3. Juli 1998.

Vollversiegelte Flächen sind in einem Ausgleichsverhältnis von 1:0,5, teilversiegelte Flächen in einem Verhältnis von 1:0,3 auszugleichen. Mittelbare Eingriffswirkungen auf angrenzende Biotope sind ausgeschlossen, so dass dafür kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf herzuleiten wäre.
Somit ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:
Für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ergibt sich kein gesonderter Ausgleichsbedarf, da die technischen Bestimmungen beachtet und entsprechende Anforderungen an eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers erfüllt werden. Ebenso sind ausgleichspflichtige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft nicht zu bilanzieren.

Für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ergibt sich gemäß Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung folgende Bewertung (jeweils gerundete Flächengrößen):

Gebiet	Größe	GRZ bzw. GR max	überbaubare Fläche *	Ausgleichsfaktor	Ausgleichs-erfordernis
SO 1 und SO 3		ca. 20.000 m²			
Gebäude		1.000 m²	1.500 m² abzgl. 450 m² Bestand (aus B-Plan 32.4)		
			1.050 m² neu	1:0,5	750 m²
Sonstige bauliche Anlagen		5.000 m²	7.500 m² abzgl. 5.800 m² Bestand (aus B-Plan 32.4 und 32.3, 2.Ä)		
			1.700 m² neu	1:0,5	850 m²
SO 2	ca. 1.000 m²	0,8	800 m² **	entfällt	-
SO 4	ca. 2.000 m²	0,5	1.500 m²	1:0,5	750 m²
				Gesamt	2.350 m²

* inkl. der festgesetzten Überschreitung für Nebenanlagen von 450 %/ , bei einer GRZ 0,05 innerhalb SO 3 GSt-
** Fläche bereits maximal überbaut, somit kein Ausgleichsbedarf

Versiegelungen durch zusätzliche Erschließungen sind nicht zu bewerten.

Aufgrund der besonderen Sensibilität des Standortes hinsichtlich der weiten Einsehbarkeit und der Überplanung eines bislang überwiegend unbebauten Strandabschnittes i.V. mit dem Geotopschutz ergibt sich durch die Angebotsplanung vor allem in den SO 1 und SO 3 mit der nicht beschränkten Höhenbegrenzung für sonstige bauliche Anlagen (zum Beispiel für die Errichtung eines Hochseilgartens oder für die saisonale Aufstellung eines Riesenrades) zusätzlicher Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. In Anlehnung an die Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird der für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ermittelte Wert für die sonstigen baulichen Anlagen im SO 1 und SO 3 herangezogen und in gleicher Höhe angesetzt.

Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind nicht betroffen, da lediglich Grünanlagen mit altem Baumbestand diese Einstufung rechtfertigen. Dennoch kann mit der Umnutzung Baumbestand verloren gehen, wenngleich keine nach Naturschutzrecht als landschaftsbestimmend einzustufenden Bäume betroffen sind. Die Ausgleichsregelung wird über eine textliche Festsetzung geregelt, wonach pro fortfallenden Baum zwei standortgerechte Bäume mit einem festgelegten Mindeststammumfang auf dem Eingriffsgrundstück zu pflanzen sind.

Die Beeinträchtigung gefährdeter Arten und angrenzender Lebensräume ist lagebedingt zu vernachlässigen und im Sinne der Eingriffs-Ausgleichsbilanz unerheblich.
Im Einwirkungsbereich der Planung sind keine geschützten Biotopflächen vorhanden. Auch sind keine ausgleichspflichtigen mittelbaren Eingriffswirkungen zu erwarten.

In der Summe ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Schutzgut Boden	2.350 m²
Schutzgut Landschaftsbild	850 m²
Gesamt	3.200 m²

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zur Entsiegelung im Plangebiet können nicht als Ausgleichsmaßnahme gegengerechnet werden, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht hinreichend bekannt ist wo eine Bebauung innerhalb der Sondergebiete geplant ist und zudem eine zusätzliche Bebauung (unter Beibehaltung des jetzigen Bestandes) möglich wäre.
Einzelbaumpflanzungen als Ersatzpflanzungen ergeben sich erst nach tatsächlichem Fortfall. Die textliche Festsetzung regelt, dass für einen fortfallenden Baum ein neuer heimischer Baum auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Bäume sind Plan gekennzeichnet. Die Ersatzpflanzung ist als Auflage im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu formulieren.
Im Plangebiet des Bebauungsplanes stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung, so dass der oben errechnete Kompensationsbedarf extern, d.h. außerhalb des Bebauungsplangebietes zu erbringen ist.

Vorgesehen ist die ideelle Zuordnung einer externen 3.200 m² großen Ausgleichsfläche innerhalb der Flurstücke 12-118/49 und 12-119/91 in der Gemarkung Grömitz am Wiesenweg nördlich des Campingplatzes „Porta del Sol“ am Lenster Strand und südlich des Kanals. Abzüglich des Sendemastplatzes und der dazugehörigen Zufahrt auf dem ehemaligen Grundstück des Kreisjugendrings OH (Flurstück 119/91) können auf beiden Flurstücken insgesamt ca. 16.500 m² als Ausgleichsfläche herangezogen werden. Das Flurstück 119/91 ist derzeit noch intensiv als Grünland genutzt, das westlich angrenzende Flurstück ist bereits aus der Intensivnutzung genommen und hat sich, ausgehend von den begrenzenden Entwässerungsgräben, zu einer Röhricht- und Sukzessionsfläche entwickelt. Die beiden Flurstücke sollen in das Ausgleichsflächenkataster aufgenommen und künftig rein nach Naturschutzgesichtspunkten bewirtschaftet werden.

4. Pflanzliste

Geeignete Baumarten für Ersatzpflanzungen
(Hochstamm in der Qualität StU mindestens 14-16 cm)

Stieleiche	*Quercus robur*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Aspe	*Populus tremula*
Sandbirke	*Betulus pubescens*
Gemeine Kiefer	*Pinus sylvestris*

5. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

5.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung werden Grün- und Freiflächen parallel zur Promenade verloren gehen. Die übrigen Freiflächen werden durch wechselnde Nutzungen geprägt werden, wobei auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine maßgebliche Erhöhung der aktuell versiegelten Flächen möglich ist.

5.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleiben die Grün- und Freiflächen, wie im Bestand erhalten. Da die Flächen aber einen geringen ökologischen Wert haben, ist die Festschreibung des Status quo ein Qualitätsmerkmal an sich. Die nachgefragten und geplanten Nutzungen würden sich in andere, möglicherweise sensiblere bereiche der Gemeinde verlagern

6. Andersweitige Planungsmöglichkeiten

Die Größe der zusammenhängenden Freiflächen innerhalb des Planungsgebietes ermöglicht ein vielfältiges, nachfrageorientiertes Angebotspotential. Es sind sowohl kleinteilige als auch großräumliche, insbesondere saisonale Nutzungen, möglich.
Vorhandene schutzwürdige Baugebiete sind, trotz der zentralen Lage, erst in einiger Entfernung anzutreffen.
Die touristische Vorprägung und die Strandnähe sind weitere Argumente für den gewählten Standort. Innerhalb des Gemeindegebietes sind Flächen vergleichbare Qualität (im Sinne der geplanten Nutzungen), Zentralität und Erreichbarkeit nicht vorhanden.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden neben der üblichen Ermittlung der Grundlagen und Rahmenbedingungen zwei Fachgutachten beauftragt: ein Grünordnerischer Fachbeitrag und ein Lärmschutzgutachten. Beide Gutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.2 Monitoring

Aus Sicht der Grünordnung ist insbesondere zu überwachen, dass die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume bei Verlust im Plangebiet nachgepflanzt werden müssen. Die Geräuschimmissionsprognose definiert Schallleistungspegel, die durch die zukünftigen Nutzungen zu berücksichtigen sind. Die konkreten Emissionen einzelner Anlagen, Einrichtungen oder Geräte sind in den jeweiligen Antragsverfahren konkret nachzuweisen.

7.3 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 33.1 der Gemeinde Grömitz sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu erweiterten Nutzungsmöglichkeiten im strandnahen Bereich zwischen neu gestalteter Kurpromenade und Deich auf Höhe Pappelallee geschaffen werden. Das Gebiet zwischen Landesschutzdeich und Strand, die als Grünflächen mit den entsprechenden Zweckbestimmungen gesichert werden, wird als Sondergebiet Kultur/Sport/Tourismus festgesetzt.

Im Grünordnungsplan werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.
Überplant wird eine intensiv vom Tourismus geprägte innerörtliche strandnahe Freifläche, die an zwei Punkten bebaut ist. Badestrand und Landesschutzdeich bilden die begrenzenden Grünstrukturen. Der Bereich landseits der Strandpromenade bis zum Landesschutzdeich wird durch öffentliche, parkartig gestaltete Grünflächen mit größeren Rasenflächen, vielen Einzelbäumen und Gehölzgruppen, Tennisplätzen, Kfz-Stellplätzen sowie Minigolfplatz charakterisiert.
Überplant wird ein innerörtlicher Freiraum betroffen, der kaum Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften hat.
Das Plangebiet ist Teil eines bezüglich Bodenentwicklung und Bodenformen schutzwürdigen Bereiches (hier: Gley-Podsol aus Flugsand über Strandwallsand). Am Bodenprofil spiegeln sich die Grundwasserschwankungen und somit die Prozesse und Phasen der Naturgeschichte besonders gut wider. Auch unterliegt das Plangebiet den besonderen Schutzbestimmungen zum Geotopschutz, wonach die geologischen und geomorphologischen Erscheinungsformen (hier: Strandwall) nach Möglichkeit zu erhalten sind.
Die oben beschriebene, nahezu vollständig im gesamten Plangebiet gestörte Bodengenese (Deichkörper = Bodenauftrag, Strand = ständige künstliche Räumungen, übrige Flächen = anthropogene Überlagerungen durch Überbauungen, Versiegelungen) sind jedoch so beschaffen, dass die Bodenfunktionen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft erheblich gestört sind.
Bezüglich des Landschaftsbildes ist die weite Einsehbarkeit und als Negativelemente die Tennisplätze und die ungeordnete, nicht funktionale Freiflächengestaltung zwischen Strandpromenade und Deich zu nennen.
Bei einer schutzgutübergreifenden Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass die Teilflächen des Plangebietes, wo Nutzungsänderungen durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden sollen, durch Vorbelastungen und mehrfache Störwirkungen gekennzeichnet sind. Lebensraumfunktionen, tierökologische Besiedlungsmöglichkeiten oder sonstige spezielle Schutzgutausprägungen bestehen kaum.
Ausgleichspflichtige Eingriffe ergeben sich durch Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Boden* und *Landschaftsbild*. Eingriffsrelevante Nutzungsänderungen sind nur in den Sondergebieten zu werten. In dem betreffenden Areal sind jedoch in den beiden überplanten Ursprungsplänen (Bebauungsplan Nr. 32.3 zweite Änderung und Bebauungsplan Nr. 32.4) bereits überbaubare Flächen und sonstige bauliche Anlagen (Tennisplätze und Minigolf) planungsrechtlich gesichert, so dass sich der Ausgleichsbedarf für den Bebauungsplan Nr. 33.1 entsprechend reduziert. So beträgt die Netto-Neuversiegelung für die sonstigen baulichen Anlagen innerhalb der Sondergebiete lediglich 1.700 m², obwohl planungsrechtlich 7.500 m² möglich wären. Insgesamt ergibt sich für die eingriffsrelevanten Nutzungsänderungen innerhalb aller festgesetzten Sondergebiete ein Kompensationsbedarf in Höhe von 3.200 m²,
der innerhalb der Ausgleichsflächen der Flurstücke 12-118/49 und 12-119/91 am Lenster Strand ausgeglichen werden soll. Nicht zum Erhalt festzusetzende und durch Baumaßnahmen fortfallende Bäume werden durch Neuanpflanzungen im Plangebiet ersetzt werden.

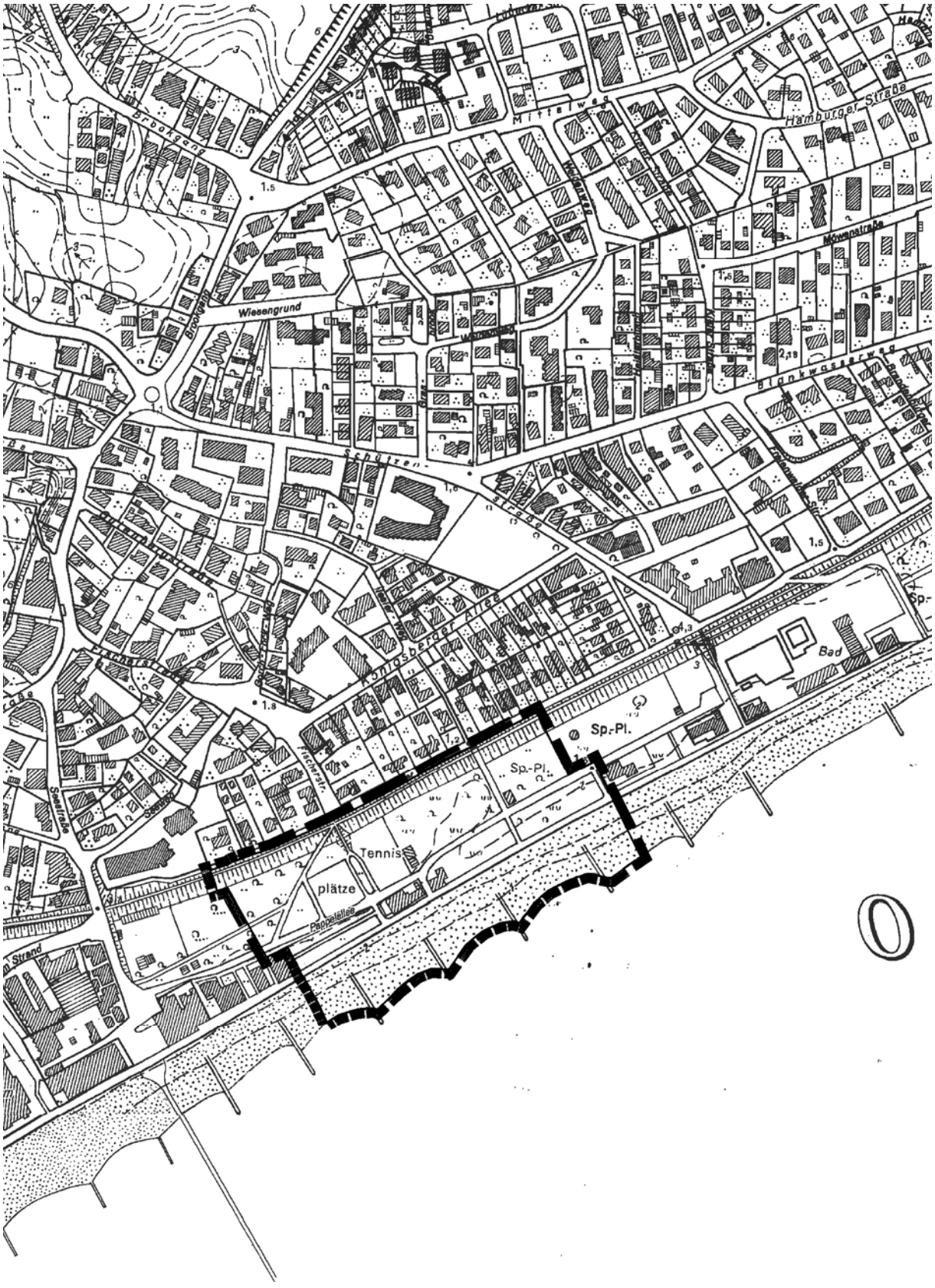
III. Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 33.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.12.2008 als Satzung beschlossen sowie die Begründung und den Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

23743 Grömitz, den LS Scholz
Der Bürgermeister

IV. Anhang

Übersichtsplan i.M. 1:5.000



planung:blanck.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10, D-23701 Eutin
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810
email: eutin@planung-blanck.de