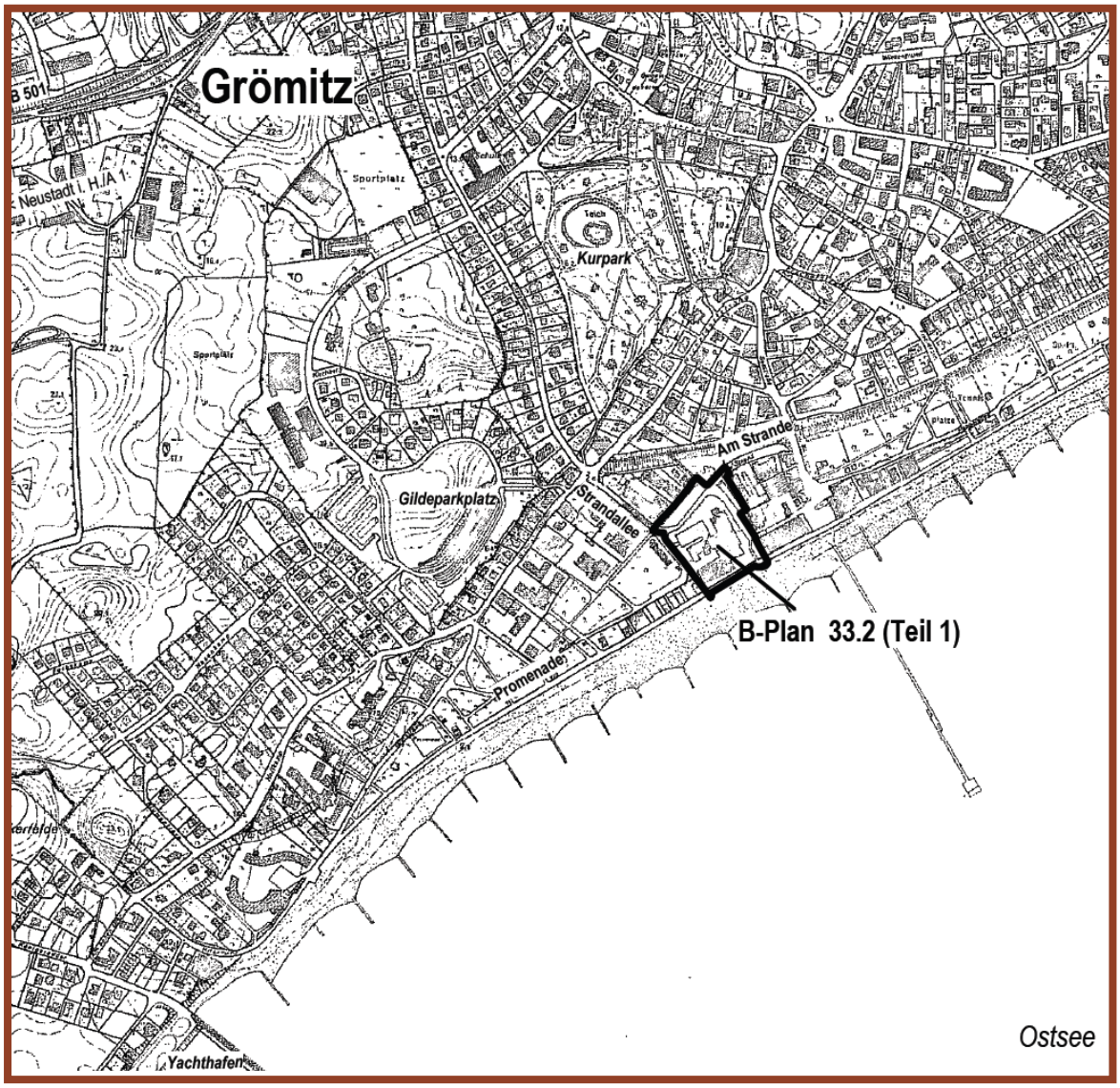


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR 33.2 (TEIL 1)

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für das Gebiet zwischen der Bebauung nordwestlich der der Straße „Am Strande“ einschließlich des Fußgängerbereiches und des Parkplatzes nordwestlich des Kurzentrums bis zur Ostsee im Südosten und der Verkehrsfläche in Verlängerung der „Strandallee“ südwestlich des Kurzentrums in Grömitz

Auftragnehmer:

Stadtplanung Kompakt
Ohmstraße 13
23701 Eutin
☎ 04521/7968-29, 🖷 04521/7968-27
💻 info@stadtplanung-kompakt.de
www.stadtplanung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1 Entwurfsbegründung ... 3
1.1 Planungsabsicht ... 3
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems ... 6
1.3 Räumlicher Geltungsbereich ... 9
2 Planbegründung ... 10
2.1 Begründung der städtebaulichen Festsetzungen ... 10
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ... 15
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein ... 15
2.4 Erschließung ... 15
2.5 Grünplanung ... 16
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung ... 18
3 Immissionen und Emissionen ... 18
3.1 Emissionen ... 18
3.2 Immissionen ... 20
4 Ver- und Entsorgung ... 22
4.1 Stromversorgung ... 22
4.2 Wasserver- und –entsorgung ... 22
4.3 Löschwasserversorgung ... 22
4.4 Müllentsorgung ... 23
4.5 Gasversorgung ... 23
5 Hinweise ... 23
5.1 Bodenschutz ... 23
5.2 Hochwasserschutz ... 23
5.3 Sicherheit der Schifffahrt ... 24
5.4 Archäologie/Geotope ... 24
5.5 Altlasten ... 25
6 Bodenordnende und sonstige Masznahmen ... 25
7 Umweltbericht gemäsz § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB ... 25
7.1 Einleitung ... 25
7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, ... 26
7.3 Zusätzliche Angaben ... 30
8 Städtebauliche Daten ... 32
8.1 Flächenbilanz ... 32
8.2 Bauliche Nutzung ... 32
9 Kosten für die Gemeinde ... 32
10 Verfahrensvermerk ... 32

Anlage 1: schalltechnische Voruntersuchung vom Akustik-Labor Kiel vom 05.07.2011 (Bericht-Nr. ALK864.8522011 G)

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Die Gemeinde Grömitz beabsichtigt eine Neuordnung des strandnahen Bereiches in Grömitz mit dem Ziel, die Verkehrsführung neu zu ordnen und in den Bauflächen den bestehenden Nutzungen Erweiterungsmöglichkeiten zu geben, die der Saisonverlängerung und Qualitätsverbesserung dienen. Diese neuen Zielvorgaben sind so einzugrenzen, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem sensiblen Bereich bei Beachtung der aktuellen Hochwasserschutzanforderungen erhalten und weitergeführt wird. Dafür sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die Ortslage Grömitz liegt an der Ostsee. Somit hat der Tourismus für den Ort eine hohe Bedeutung. Deutlich wird dieses durch die städtebauliche Gliederung des Ortes in 3 Zonen:

- Der direkt an die Ostsee grenzende Bereich (= 1. Zone) - die erste Reihe zwischen Meer und Deich - dient ausschließlich dem Fremdenverkehr. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Meer. Viele Gebäude verfügen zudem über einen direkten Meerblick. Zulässig sind hier nur Nutzungen, die diesem Ziel dienen. Charakteristisch sind hier dominierende Gebäude, deren Silhouette gerade von der Seeseite den Ort hervorheben.
- Die zweite Zone liegt hinter dem Deich und geht bis Höhe Neustädter Straße/Bundesstraße B 501. Hier dominiert eine Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen.
- Der verbleibende Bereich (= 3. Zone) ist geprägt durch gewerbliche - oder Dauerwohnnutzungen.

Die beschriebene städtebauliche Gebietsstruktur soll aus Sicht der Gemeinde auch weiterhin beibehalten werden.

Allerdings sind bauliche Veränderungen vor allem in der Zone 1 erforderlich, wenn die Gemeinde Grömitz als Fremdenverkehrsort weiter konkurrenzfähig bleiben will.

Das Plangebiet liegt in der besagten Zone 1; direkt an der Ostsee. In den Bauflächen befinden sich die Badetherme „Grömitzer Welle“, der Tourismus-Service und eine Physiotherapie. Diese Nutzungen dienen dem Fremdenverkehr und der Gesundheitsvorsorge. Sie gelten aufgrund ihrer attraktiven Lage als touristische Anziehungsmagneten.

Es wird immer deutlicher, dass der zweigeschossige Bereich (die Badetherme), der zur Ostsee ausgerichtet ist, gute Vermarktungsmöglichkeiten hat und sich daher Investitionen in die Zukunft lohnt. In dem nach Norden ausgerichteten ein- bis zweigeschossigen Bereich wird es hingegen immer schwieriger, Nutzungen in Räumlichkeiten anzusiedeln, die dem Fremdenverkehr dienen und zu einer Qualitätsverbesserung führen. Dort erfolgen auch kaum noch Investitionen. Eine Folge ist die Verschlechterung des Ortsbildes.

Die Gemeinde ist bestrebt, dass sie als Fremdenverkehrsort auch zukünftig konkurrenzfähig bleibt. Besondere Priorität besteht dabei darin, Maßnahmen zu ermöglichen, die im Bereich des Tourismuses:

- die Qualität erhöhen,
- das Angebot erhöhen und breiter fächern und
- die Saison verlängern sollen.

Diesem Ziel kann die Gemeinde nicht entsprechen, wenn sie die Veränderungen der Standortsituationen nicht erkennt und nicht handelt.

In diesem Fall ist es sehr deutlich, dass eine nur zweigeschossige Bauweise im nördlichen Teil des Plangebietes in diesem - attraktiven und daher auch grundstücksmäßig teurem - Bereich keinen Investor anhält, hier neue Strukturen zu schaffen. Daher ist eine Bebauungsplanänderung dahingehend erforderlich, die dazu geeignet ist:

- ein Maß der baulichen Nutzung festzusetzen, welches attraktive und rentable Gebäude zulässt,
- eine Nutzung zulässt, die den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht und
- die so freizügig ist, dass diese Fläche für diverse Investorengruppen geeignet ist.

In der Gemeinde fehlen hochwertige Hotels in der 1A-Lage. Analysen haben ermittelt, dass in Grömitz mindestens 1.000 Hotelbetten fehlen. Daher soll der nördliche Teil des Plangebietes ausschließlich für eine Hotelnutzung (sprich: Beherbergungsbetrieb) gesichert werden. Dem Hotel wird eine bis zu 36 m hohe Bauweise zuerkannt. So soll sich ein weiteres dominierendes Gebäude in die – von der Ostsee aus sichtbare – Ortssilhouette einreihen. Zudem können so Zimmer angeboten werden mit einem freien Blick zur Ostsee. Zukünftig kann dann die Grömitzer Welle auch für das Hotel Angebote bereithalten, für die i. d. R. sonst ein zusätzlicher Hotelwellnessbereich erforderlich wäre. Somit kann langfristig ein hochwertiges Gesamtangebot in Grömitz geschaffen werden, welches eben der Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung in der Region dient.

Weiterhin beinhaltet der geltende Bebauungsplan im Norden umfangreiche Verkehrsflächen. Da der Verkehr aus dem ostseenahen Bereich herausgehalten werden soll, werden diese neu geordnet. So erfolgt die Festsetzung der Verkehrsflächen, die erforderlich sind, um einen offenen Zugang zur Promenade bzw. zur Ostsee zu erhalten.

Innerhalb der Verkehrsfläche steht eine Toilettenanlage, die der Öffentlichkeit dient. Diese soll in ihrem Bestand gesichert bleiben.

Somit wird ein städtebauliches Erfordernis zur Neuordnung des Bebauungsplanes in diesem Gebiet gesehen, um hier einen städtebaulich hochwertigen Bereich zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 32.3, 3. Änderung. Dieser lässt für das SO b – Kurgebiet -, wie es für das Plangebiet und für die in der Umgebung vorhandene Bebauung gilt - als Art der baulichen Nutzung Beherbergungsbetriebe, Kur- und Erholungsheime, Arztpraxen, Folgeeinrichtungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche, soziale und kulturelle Zwecke, sonstige Anlagen der Freizeitgestaltung, Betriebswohnungen sowie auf 30 % der Geschossfläche Wohnungen zu. Damit wollte die Gemeinde seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32.3 hier ein Gebiet entwickeln, welches dem zentrumsnahen, aktiven Fremdenverkehr dient und die dazu gehörigen Aktivitäten anbieten kann. So waren und sind gerade in diesem touristisch attraktiven Bereich größere Betriebe des Beherbergungsgewerbes (= Hotels), gewollt, die mehr als 10 Betten haben. Daher erfolgt die Zulassung einer bis zu 12-geschossigen Bauweise im Ursprungsplan, wohlwissend, dass diese nur in Misch- oder Kerngebieten zulässig ist mit einen Schutzanspruch nach der DIN 18005 von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts. Auch haben die im Ursprungsplan zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie sonstige Anlagen zur Freizeitgestaltung einen größeren Einzugsbereich. Dieser führt bekanntermaßen in seiner Gesamtheit zu erhöhten Immissionen. Diese Nutzungen sind nicht in Baugebieten mit einem erhöhten immissionsrechtlichen Schutzanspruches zulässig.

Somit wird aus den geltenden Festsetzungen deutlich, dass das Planungsziel der Gemeinde die Planung eines touristischen Anziehungsmagnetes im Vordeichgelände war und ist, der lediglich den Schutzanspruch eines Mischgebietes hatte und hat. Diese Nutzungsstruktur soll im gesamten Plangebiet fortgeführt werden. Folglich verursacht diese Planung keine lärmbezogenen Auswirkungen auf die Umgebung, deren geltende Art und Zweckbestimmung übereinstimmend ist mit denen des Plangebietes.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sollen sich die Geschossigkeit und die Bauhöhe wesentlich erhöhen. Durch die Neuordnung der Verkehrsflächen im Norden verändern sich die Baugrenzen zudem so, dass sich die Abstände zu den nordwestlich angrenzenden Baukörpern um ca. 2,5 m verringern. Zu dem nordöstlichen Teil erhöhen sich jedoch die Abstände um ca. 6 m. Wie bereits erläutert, besteht das Planungsziel darin, hier ein weiteres dominierendes Gebäude zu errichten. Diese neue Bauhöhe wirkt sich auf die Umgebung dahingehend aus, dass sich die Ortssilhouette verändert. Da die Planung so erfolgt, dass alle Mindestabstände nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) eingehalten werden und der Ursprungsplan seine Planung für die angrenzenden Baugebiete nicht mit einem Gestaltungskonzept begründet, welches die Zulassung einer freien Sicht zur Ostsee von allen Gebäuden aus zum Ziel hat, ist eine wesentlich nachteilige Auswirkung auf die Nachbarschaft – gegenüber dem bereits geltenden Planungsrecht – durch dieses Vorhaben nicht zu erwarten.

Durch eine Hotelnutzung ändert sich der Zielverkehr zum Plangebiet. Bisher fahren sehr viele Patienten der Physiotherapie zum Plangebiet. Die Verkehrsmengen werden sich reduzieren. Allerdings fahren die Hotelgäste zukünftig zu dem Garagengeschoss. Durch die neuen Zu- und Abfahrtsbereiche wird es punktuell Immissionsveränderungen geben. Dieser Punkt wird in einem Gutachten näher untersucht (siehe Anlage 1).

Im südlichen Teil des Plangebietes bleibt die bauliche Grundstruktur erhalten. Die zukünftig zulässigen Nutzungen werden auf den dort vorhandenen Bestand eingegrenzt. Somit bleibt das Schwimmbad gesichert und die Nutzungen, die dieses bzw. den Fremdenverkehr ergänzen. Wesentliche Auswirkungen durch die Änderung in diesem Teilbereich sind somit nicht zu erwarten.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss nach § 10 BauGB		17.03.2011
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	10.06.2011-24.06.2011
x	frühzeitige Beteiligung der Töb und Behörden	§ 4 (1) BauGB	17.05.2011 – 22.06.2011
x	Auslegungsbeschluss		30.06.2011
x	Beteiligung Töb, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	06.07.2011 – 12.08.2011
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	15.07.2011 – 16.08.2011
	Erneuter Auslegungsbeschluss		---
	Erneute Beteiligung Töb, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	---
	Erneute öffentliche Beteiligung	§ 4a (3) BauGB	---
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 (3) BauGB	29.09.2011

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Regionale Planungen

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 kennzeichnet Grömitz als ländlichen Zentralort sowie als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Gerade in dem Schwerpunktraum sollen nach dem Grundsatz 3 des Punktes 3.7.1:

- Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung erfolgen.
- Hochwertige Standorte für die dazu erforderlichen hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angebote vorbehalten werden und
- die Kultur- und Einkaufsangebote verbessert werden.

Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und der kreisfreien Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 2, gilt ganz Grömitz als „*Gebiet mit Erholungseignung*“. Nördlich des Plangebietes liegt danach ein Radfern- und Radwanderweg.

1.2.2 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt die 12. Flächennutzungsplanänderung. Dieser kennzeichnet das Plangebiet als „*Sonderbaufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „*Fremdenverkehr/Versorgung/Kultur*“. Der Landschaftsplan entspricht der Vorgabe des Flächennutzungsplanes.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 32.3, 3. Änderung seit dem 19.06.1991. Dieser Teilbereich wird im Bebauungsplan Nr. 33.2 (Teil 1) neu überplant. Weiterhin wird eine kleinere Fläche im Westen des Bebauungsplanes Nr. 33.3 (Teil 2) mit überplant. Diese Änderung ist erforderlich, damit die verkehrliche Erschließung in dem Bereich neu geordnet werden kann. Somit gilt nach der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 33.2 (Teil 1) nur die Neufassung. Ein separates förmliches Aufhebungsverfahren ist nicht beabsichtigt. Dass folglich der Bebauungsplan Nr. 32.3, 3. Änderung bzw. der Bebauungsplan Nr. 33.3 (Teil 2) wieder aufleben, wenn der Bebauungsplan Nr. 33.2 (Teil 1) in einem Normenkontrollverfahren für nichtig erklärt wird, ist der Gemeinde bewusst. Da der Bebauungsplan Nr. 32.3, 3. Änderung bzw. der Bebauungsplan Nr. 33.3 (Teil 2) die Bebaubarkeit der Teilbereiche detaillierter regelt als der § 34 Baugesetzbuch, soll an dieser Regelungsform festgehalten werden.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt beschloss am 17.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33.2 (Teil 1).

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Vorland eines Landesschutzdeiches. Damit besteht ein Bauverbot gemäß § 80 Landeswassergesetz (LWG). Gemäß § 80 Abs. 3 LWG kann eine Inaussichtstellung der Baugenehmigung im Rahmen der Bauleitplanung - und später in der Projektplanung - im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde erfolgen, wenn die in § 80 Abs. 3 LWG genannten Bedingungen vorliegen. Wie bereits in Punkt 1 beschrieben, wird in der Planung ein dringendes öffentliches Interesse darin gesehen, die Tourismusbranche so zu stärken, dass diese konkurrenzfähig bleibt. Für die touristischen Zielgruppen muss der „*für sie interessante Bereich*“ vorbehalten bleiben, da ansonsten Grömitz seine Attraktivität verliert. Eine Verödung des strandnahen Bereiches bzw. des Vordeichgeländes - durch Leerstand von alten Gebäuden bzw. dessen sichtbaren Verfall - ist städtebaulich und wirtschaftlich für die Gemeinde nicht vertretbar. Auch würde dies für die Grundstückseigentümer (in diesem Fall die Gemeinde Grömitz) eine besondere Härte bedeuten. Durch die Planung soll ein Hotel im Plangebiet entstehen können, weil im Ort nachweislich ca. 1.000 Hotelbetten fehlen. Zudem entstehen kleine Läden, Wellness- und Sportangebote sowie Restaurants. Weiterhin ist die Aufwertung des vorhandenen Schwimmbades vorgesehen, in dem hier verstärkt ergänzende Nutzungen angesiedelt werden. Zudem soll hier weiterhin die Tourismus-Information präsent bleiben. Alle Nutzungen dienen der Verbesserung der Infrastruktur des Ortes sowie des gesamten Ortsbildes. Zudem entstehen neue Arbeitsplätze, die letztendlich nicht nur auf die Sommersaison begrenzt sein werden. Somit sieht die Gemeinde das Vorliegen der g. Bedingung als gegeben an und hatte am 6. Juli 2011 beim Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein einen Antrag auf eine Inaussichtstellung vom Verbot nach dem Landeswassergesetz (LWG) nach §§ 78 und 80 Abs. 1 i. V. m. Abs. 3 Landeswassergesetz (LWG) für die Errichtung der Bauvorhaben im Plangebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33.2 (Teil 1) - im Bereich des Deichvorlandes, gestellt. Dieser wurde am 8. August 2011 positiv beschieden.

Die ersten Planungsansätze gehen von ca. 330 Hotelbetten in ca. 155 Zimmern aus. Damit sind die im Grundsatz 1 des Punktes 3.7.3 des LEP´s genannten Bettenzahlen von 150 überschritten. Diese Tatsache erfordert eine raumordnerische Abstimmung. Die Gemeinde hatte am 6. Juli 2011 beim Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV 2, Referat Regionalentwicklung und Regionalplanung einen Antrag auf die Durchführung eines entsprechenden Verfahrens gestellt. Die Behörde teilte am 24.08.2011 telefonisch mit, dass die positive landeplanerische Stellungnahme zur Planungsanzeige vom 01.07.2011 ebenfalls als positive Stellungnahme bezüglich der raumordnerischen Abstimmung zu werten ist. Ein gesondertes raumordnerisches Verfahren wird somit nicht für erforderlich gehalten. Daher wird es kein weiteres Schreiben vom Land geben. Der Antrag gilt somit als „genehmigt".

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1, Punkt 18.1 ist bei dem „*Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird*", eine Vorprüfung im Einzelfall erforderlich. Da es sich hier um keine Außenbereichsfläche handelt, ist eine entsprechende Prüfung nicht erforderlich.

Die Vorprüfung kann auch erforderlich werden nach Punkt 18.8, wenn der „*Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird*". Diese ist relevant, wenn die angrenzende Bebauung die Bedingungen von Punkt 18.1 zwar erfüllt hatte, aber beim vorherigen Bebauungsplan unter den Prüfwert blieb. Dieser würde durch eine Ergänzung überschritten werden. Somit wäre in diesem Falle ebenfalls eine Vorprüfung erforderlich. Das Plangebiet liegt schon immer im Innenbereich. Somit ist dieser Prüfungspunkt ebenfalls nicht zutreffend. Somit ist das UVPG hier nicht anzuwenden.

Im übrigen sind hier Beeinträchtigungen der Umwelt nicht zu erwarten, da das Plangebiet in einem touristisch intensiv genutzten Bereich liegt. Der Strand ist ausreichend breit, um von zusätzlichen Gästen genutzt werden zu können. So stehen nach Punkt 6.6.5 des Flächennutzungsplanes 23,25 m² je Besucher zur Verfügung. Nach dem früher geltenden Landesraumordnungsplan, Punkt 7.5 (4) waren 8 bis 10 m² je Besucher gefordert. Ein erheblicher Nutzungsdruck auf den Standbereich der Ostsee ist nicht erkennbar. Auch sind aus gemeindlicher Sicht keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung erkennbar, da genau der Bereich in Grömitz – zwischen Ostsee und Bundesstraße B 501 alle Infrastrukturen vorhält, die der Feriengast erwartet.

Weitere Vorschriften greifen nicht in das Plangebiet ein.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt zwischen der Strandallee bzw. der Straße Am Strande im Nordosten, der Promenade im Süden und zwei Verkehrsflächen im Osten und Westen, die als Fußweg dienen.

Im Norden grenzen drei- bis fünfgeschossige Gebäude an das Plangebiet. Im Osten stehen zwei- bis achtgeschossige Gebäude, im Nordwesten ein zwölfgeschossiger Baukörper und im Südwesten zweigeschossige Gebäude. Im gesamten Umgebungsbereich dominieren Fremdenverkehrsnutzungen, bestehend aus Ferienwohnungen, Gaststätten und kleinen Läden.

Westlich des Plangebietes schließt sich eine öffentliche Grünanlage an, die als Mehrzweckfläche dient.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Im Süden des Plangebietes liegt ein Schwimmbad, welches auch gesundheitliche Nutzungen vorhält. Das Gebäude ist ein- bzw. zweigeschossig und hat eine bauliche Gesamthöhe bis zu 13,5 m über Normalnull (NN).

Im nördlichen Bereich des Plangebietes steht ebenfalls eine ein- bis zweigeschossige Bebauung. Allerdings liegt die Gesamthöhe bei ca. 7 m über NN. In den Gebäuden befinden sich der Tourismus-Service mit Information sowie das Kurmittelhaus mit einer Physiotherapie.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das gesamte Plangebiet ist bebaut. Daher kann von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit ausgegangen werden.

2 PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Bereiche wie folgt:

A) Nördlicher Teil

Dieser Teil des Plangebietes soll dem Beherbergungsgewerbe (sprich: Hotels) vorgehalten werden. Daher wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Fremdenbeherbergung“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde bestimmt, dienen.

Als Art der Nutzung ist zukünftig folgender Nutzungskatalog zulässig; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. Beherbergungsgewerbe,
2. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
3. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Konferenz- und Gesellschaftsräume,
6. sonstige, der Fremdenbeherbergung dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden und einer Sortimentsbegrenzung mit folgenden Sortimenten:

   Bücher/ Zeitschriften, Bekleidung/ Lederwaren/Schuhe, Foto/ Optik, Uhren/ Schmuck, Spielwaren/Sportartikel, Lebensmittel/ Getränke, Drogerie/ Kosmetik.
7. in den Obergeschossen Räume für freie Berufe nach § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die der Fremdenbeherbergung dienen (wie z. B. Medical-Wellness, Kosmetik, Massage),
8. insgesamt zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
9. gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO sind ausschließlich im Geschoss I nur Stellplätze und Garagen sowie die zugehörigen Nebenanlagen bis zu 2.200 m² für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Wie Punkt 1.1.3 zu entnehmen ist, sind Beherbergungsbetriebe, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche, soziale und kulturelle Zwecke, sonstige Anlagen der Freizeitgestaltung, Betriebswohnungen sowie begrenzt Wohnungen bereits nach dem Ursprungsplan zulässig.

Neu geregelt wird, dass nun die Anzahl der Läden und deren Sortimente sowie die Betriebswohnungen begrenzt werden. Dadurch soll verhindert werden, dass eher zentrumsrelevante Großmärkte bzw. nicht fremdenverkehrsspezifische Läden sich hier ansiedeln können. Auch wird auf Wohnungen jeglicher Art ganz verzichtet, da der Errichtung eines Hotelstandortes hier der städtebaulich begründete Vorrang gegeben wird.

Gerade der „Wellnessbereich" entwickelt sich stetig. Dieser ist heute bereits Bestandteil eines jeden gehobenen Hotels. Gewollt ist daher im Plangebiet die Ansiedlung von freien Berufen, die dem „Medical-Wellness" sowie dem allgemeinen Wohlbefinden dienen, wie auch Massage, Friseur oder ein Kosmetiker. Die g. freien Berufe zählen jedoch nicht immer zwangsläufig zu den Gesundheitsberufen und sind daher über den Begriff „*gesundheitliche Zwecke*" nicht abgedeckt. Somit sind die Berufe, die hier gewollt sind, nicht über einen Oberbegriff definierbar. Somit ist der Zulässigkeitskatalog letztendlich über die festgesetzte Zweckbestimmung des SO-Gebietes bestimmt.

Der Hochwasserschutz bekommt eine immer höhere Bedeutung im Vordeichgelände. Daher soll ein Garagengeschoss im ersten Vollgeschoss eingeplant werden, der ein Mindestangebot für die Gäste des Hotels bereit hält. Dadurch kann erzielt werden, dass die Nutzungen, die einem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, in die Bereiche oberhalb von 4 m über NN verlagert werden. Auf Grund dieser Situation wird ein städtebauliches Erfordernis für diese Festsetzung gesehen.

B) Südlicher Teil

Dieser Teil des Plangebietes dient hauptsächlich einem Schwimmbad. Diese Hauptnutzung soll zukünftig abgesichert werden. Daher wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „*Gebiet Freizeitzentrum mit Schwimmbad*" - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die der Sicherung des gewerblichen Freizeit- und Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.

Als Art der Nutzung ist zukünftig folgender Nutzungskatalog zulässig; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. als Hauptnutzung ein Schwimmbad,
2. das Schwimmbad ergänzende Anlagen für sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
3. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Anlagen für kulturelle Zwecke, wie z. B. Tourismus-Information,
6. zwei sonstige, dem SO-VII-Gebiet und dem SO-II-Gebiet dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden und einer Sortimentsbegrenzung mit folgenden Sortimenten:

   Bücher/ Zeitschriften, Bekleidung/ Lederwaren/Schuhe, Foto/ Optik, Uhren/ Schmuck, Spielwaren/Sportartikel, Lebensmittel/ Getränke, Drogerie/ Kosmetik.

7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-VII-Gebiet und dem SO-II-Gebiet dienen (wie z. B. Medical-Wellness, Kosmetik, Massage),

Insgesamt kann so ein anspruchsvolles Schwimmbad weiter ausgebaut werden, welches die Ansiedlung aller Zusatzangebote ermöglicht, die heute von den Badegästen gewünscht sind.

Zudem kann in dem Gebiet auch zukünftig der Tourismus-Service -oder eine Nebenstelle- untergebracht werden. Diese Möglichkeit ist auch zukünftig erforderlich, denn das Plangebiet ist definitiv ein zentraler Anlaufpunkt für die Urlauber. Davon soll auch zukünftig profitiert werden.

Beide Plangebiete unterscheiden sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO. Daher ist nur die Regelung der Art der baulichen Nutzung über § 11 BauNVO möglich.

Innerhalb der Verkehrsfläche befindet sich eine öffentliche Toilettenanlage (WC). Diese wird in ihrem Bestand gesichert.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Gemeinde plant eine Nutzungsteilung des Grundstückes (keine Grundstücksteilung). Im südlichen Bereich soll das Schwimmbad erhalten und ausgebaut werden und im nördlichen Teil ist ein Hotel Planungsabsicht. Dementsprechend sind die gegliederten Bereiche eigenständig zu beurteilen.

Im südlichen Bereich soll der Bestand gesichert werden. Zudem ist die bauliche Erweiterung bis zur Promenade geplant. Angedacht sind der Bau von zwei Läden sowie die Anlage von Außenterrassen auf dem „*Dach*“ der Läden. Weiterhin soll der Bau eines optimal genutzten Hotels möglich werden. Daher erfolgt die Übernahme der bereits schon geltenden Grundflächenzahl von 0,8. Damit wird auch zukünftig das Ziel verfolgt, die noch bebaubaren innerörtlichen Baugrundstücke einer optimalen Bebauung zuzuführen, denn diese Grundstücke sind für die Zielgruppe des „*aktiven, erlebnisorientierten*“ Tourismus besonders interessant.

Bisher lässt der verbindliche Bebauungsplan eine zweigeschossige Bebauung zu. Im Bereich des Schwimmbades reicht diese Festsetzung auch zukünftig aus. Zudem wird die vorhandene Höhe des schon bestehenden Durchgangsbereiches von 13,5 m über NN als Maximalhöhe für den gesamten Bereich aufgenommen.

Im nördlichen Bereich wird ein Hotel ermöglicht. Mit einer VII-Geschossigkeit und einer Maximalhöhe von 36 m über NN, kann ein Baukörper entstehen, der die Ausrichtung aller Zimmer ab 13,5 m über NN so zulässt, dass die Gäste über das Schwimmbad hinüber sehen können. Damit lässt der Standort eigene Entwicklungsmöglichkeiten zu.

Das Plangebiet liegt unter 3,50 m über NN bzw. vor dem Deich der angrenzenden Ostsee. Somit gilt dieser Bereich als hochwassergefährdeter Bereich. Um hier eine Gefährdung von Personen von vornherein auszuschließen, erfolgen die Festsetzungen, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, nicht niedriger als 4,00 m über NN liegen darf.

Die Geländeoberfläche im Bereich der Promenade beträgt zwischen 2,40 bis 2,60 m über NN. Da diese Fläche eine Ergänzung der bestehenden Ladeneinrichtungen an und um der Promenade sein soll, sind höher gelegene Fußböden zu den Verkaufsflächen im Erdgeschoss realistisch nicht sinnvoll. Um die städtebauliche Einheit des Straßenbildes zu wahren, wird eine Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen für gewerbliche Zwecke von 2,60 m über NN zugelassen. Zusätzlich vereinbart die Gemeinde mit allen Investoren, die im Bereich unter 4,0 m über NN bauen, vertraglich, dass diese die anerkannten technischen Schutzmaßnahmen gegen Hochwasser bei den Baumaßnahmen umzusetzen haben, die

- das Einwirken von Hochwasser auf die Gebäude reduzieren,
- die Etagen mit Wohnnutzung mind. bis 4 m über NN gegen Wasser schützen,
- die Etagen mit gewerblicher Nutzung mind. bis 3 m über NN gegen Wasser schützen und
- den Eigenschutz im Gebäude dienen.

Dabei werden diese Maßnahmen einzelfallbezogen konkretisiert.

Im Sonstigen Sondergebiet sind Läden, Schank- und Speisewirtschaft, Anlagen für sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung zulässig. Um ihnen die Anlage der erforderlichen gewerblich genutzte Terrassen- und Außenverkaufsflächen zu ermöglichen, erfolgen die dazu erforderlich Festsetzungen, die auf die ebenerdige Anlage begrenzt sind. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die allgemeine Erhöhung der zulässigen Grundflächen um diese Flächen ist bewusst nicht gewollt, da kaum lenkbar ist, dass diese Flächen statt dessen nicht durch Gebäude überbaut werden.

Allerdings führt diese Ausnahmeregelung insgesamt zu einer Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 nach § 17 BauNVO. Nach dessen Abs. 2 sind Abweichungen zulässig, wenn:

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Wie bereits dargelegt, ist im Plangebiet bereits eine hohe Grundflächenzahl zulässig und auch vorhanden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes 32.3 zählten gewerbliche Terrassenflächen noch nicht zur Grundflächenzahl. Daher wurden die Flächen auch vollständig mit Gebäuden bebaut und die ebenerdigen Verkaufsflächen zwischen Gebäude und Verkehrsflächen angeordnet. Diese Situation ist im Umfeld der Promenade in Grömitz so überall vorhanden.

Zum heutigen Zeitpunkt soll die historisch gewachsene Baustruktur so erhalten bleiben. Gleichzeitig sind auch qualitätsverbessernde Maßnahmen erforderlich. Auf Grund der Urlaubsansprüche der Zielgruppen gehören nicht nur Läden und Gaststätten im Inneren der Gebäude dazu, sondern auch den Einrichtungen zugeordnete Außenflächen. Aus gemeindlicher

Sicht ist es nicht gewünscht, dass diese sich durchgängig - geduldet - in den öffentlichen Promenadenbereichen ansiedeln. Daher ist es vernünftigerweise geboten, dass sich die Nutzungen in den Abstandsflächen zwischen Gebäuden und Verkehrsflächen ansiedeln und von den Betreibern auch ordnungsgemäß bewirtschaftet werden.

Da so die vorhandenen Strukturen nur fortgeführt werden, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auf die Umwelt, auf die Bedürfnisse des Verkehrs oder auf sonstige öffentliche Belange erkennbar.

Die Nutzungen der Sondergebiete erfordern erfahrungsgemäß einen höheren Bedarf an Versiegelungen durch Zufahrten und sonstige Nebenanlagen. Daher sichern die Festsetzungen nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung eine Umsetzung der erforderlichen Versiegelung.

Die Toilettenanlage bleibt mit ihrer Grundfläche von 50 m² sowie ihrer eingeschossigen Bauweise gesichert.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gesetzt, dass nur die beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen in dem Plangebiet erreicht werden können. Die Baugrenze im westlichen Bereich nimmt die Bauflucht des Bestandes des Schwimmbades auf. Im Süden besteht das Ziel in der Fortführung der Bauflucht entlang der Promenade. Zudem soll nach Norden eine geschlossene Platzsituation entstehen können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in dem SO-Gebiet sind so gesetzt, dass die hochbaulichen Bauten auf einen Kernbereich beschränkt bleiben. Um jedoch gerade den Bereich zwischen den Verkehrsflächen und den Baugrenzen für Läden und Gaststätten attraktiv gestalten zu können, ist hier eine Überschreitung der Baugrenzen *(= Art der Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB)* für eine Rutsche im Schwimmbadbereich, für gewerblich genutzte Außenverkaufs- bzw. -ausstellungsflächen der Läden, für gewerblich genutzte Terrassenflächen von Schank- und Speisewirtschaften und für Überdachungen der Ein- und Ausfahrten *(= Umfang der Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB)* zum Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) zulässig. Die Maße für abweichenden baulichen Nutzungen für Außenverkaufs- bzw. –ausstellungsflächen der Läden bis maximal 50 m² je Laden sowie die gewerblich genutzten Terrassenflächen bis maximal 250 m² je Schank- und Speisewirtschaft sind im Textpunkt 2.1 abweichend definiert. Die Grundflächen für Rutschen und Überdachung der Ein- und Ausfahrten zum Betrieb des Beherbergungsbetriebes dürfen zwar die Baugrenzen überschreiten. Die Grundflächen der baulichen Anlagen sind jedoch in die Grundflächenzahlen der jeweiligen Grundstücke mit einzurechnen. D. h., für diese Nutzungen ist lediglich eine Umverteilung der Bebauung auf dem jeweiligen Grundstück möglich.

Die überbaubare Grundstücksfläche für die WC-Anlage orientiert sich am Bestand.

Das Plangebiet und die Umgebung sind geprägt von kompakten Gebäuden. Da diese Struktur hier vorhanden ist und fortgeführt werden soll, erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Sie ermöglicht den Bau von Gebäuden über 50 m Länge.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung der Gemeinde.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Das Plangebiet liegt nahe der Ostsee. Um die Schifffahrt nicht zu gefährden, sind nur Dächer aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

2.4 Erschließung

Durch Grömitz verläuft die Bundesstraße B 501, die nach Neustadt i. H. bzw. über die L 58 nach Lensahn führt. In Neustadt i. H. und Lensahn stößt die B 501 auf die Autobahn A 1. Somit verfügt Grömitz über kurze und sehr gut ausgebaute Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz. Per Bahn ist Grömitz erreichbar über Hamburg mit dem Zielbahnhof Neustadt i. H.. Von dort kann der Busverkehr genutzt werden.

Das Plangebiet selbst liegt im Südwesten von Grömitz. Es ist über die gemeindlichen Hauptverkehrsstraßen Wicheldorfstraße und Christian-Westphal-Straße angebunden. Von diesen Straßen geht die Strandallee ab, die weiter in die Straße Am Strande führt. Somit ist das Plangebiet von allen Seiten erschlossen. Alle Straßen sind so dimensioniert, dass weiterer Zielverkehr aufgenommen werden kann.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich Bushaltestellen, in denen bisher die Linien 5800 und 5601, sowie der „Bäderbus“ und die „Berlin-Linie“ verkehren.

Die innere Erschließung des nördlichen Teiles ist über die Strandallee bzw. die Straße Am Strande geplant. Die Schwimmhalle muss hingegen über die zwei verkehrsberuhigten Flächen angefahren werden. Die verkehrsberuhigten Straßen gehen in Richtung Süden in eine Promenade über. Somit dienen die südlich gelegenen Verkehrsflächen ausschließlich den Fußgängern.

Im westlichen Bereich werden zukünftig zwei Grünflächen in Verkehrsgrün umgewandelt. Damit erhält die Gemeinde die Möglichkeit, die Verkehrsflächen gemäß ihren Ansprüchen zu gestalten. Dieser Punkt erhält seine besondere Bedeutung in der Projektplanung. Dann steht erst fest, wo die Erschließungen erfolgen bzw. Zufahrten mit Wendemöglichkeiten erforderlich werden.

2.4.1 Stellplätze

Auf Grundlage des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Erweiterungsmöglichkeiten resultiert folgender Stellplatzbedarf (St):

	Verkehrsquelle	Anzahl	Zahl der St für Kfz	Abschlag für Anreise per ÖPNV	St-Bedarf
1.1	Schwimmbad (400 Kleiderablagen)	60 St	1 St je 5-10 Kleiderablagen (hier 6,7)	50,0 %	30
1.2	Hotel	300 Betten	1 St je 2-6 Betten → 4	10,0 %	75
1.3	Läden	Ca. 4 Läden	1 St je Laden	-	4
1.4	Betriebswohnungen	2 WE	2 St je WE	-	2
				Insgesamt:	**111**

Die Läden sind an der Promenade geplant und sollen den Gästen des Plangebietes dienen. Daher wird hier nur der Stellplatzbedarf der Beschäftigten berücksichtigt.

Bisher ist der Bau von ca. 74 Stellplätzen im Garagengeschoss geplant. Diese dienen ausschließlich dem Hotel bzw. den beiden Betriebswohnungen. Mit 74 Stück kann hier der Bedarf knapp gedeckt werden. Die fehlenden Stellplätze werden auf dem nordwestlich angrenzenden Gildeparkplatz abgelöst.

Die Schwimmhalle ist eine Anlage, die im Eigentum der Gemeinde steht. Daher hält die Gemeinde ausreichend Parkplätze auf dem nordwestlich angrenzenden Gildeparkplatz zur Verfügung, die bereits als Stellplätze abgelöst sind. Die Entfernung dorthin beträgt 300 m.

Insgesamt stehen so ausreichend Stellplätze für die Besucher des Plangebietes im Umfeld zur Verfügung.

Nicht berücksichtigt wird ein Stellplatzbedarf für die Gaststätten und die Sport- und Freizeitangebote, da diese vorrangig den Bewohnern des Plangebietes vorbehalten bleiben. Besucher werden dafür nicht anreisen.

2.4.2 Parkplätze

Das Sondergebiet dient ausschließlich den Gästen der Anlagen. Für diese stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Diese Gäste erwarten keinen zusätzlichen Besucherverkehr. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis nach der LBO erforderlich.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 32.3, 3. Änderung weist für das Plangebiet ein Baugebiet aus. Eine entsprechende intensive bauliche Nutzung erfolgte hier. Somit entwickelten sich hier keine Grünstrukturen, die einen besonderen Erhaltungswert haben. Auf grünordnerische Festsetzungen wird daher verzichtet.

Wie bereits im Punkt 1.2.3 erläutert, liegt das Plangebiet im Vordeichgelände, für welche Bauverbote nach § 80 (1) Landeswassergesetz (LWG), nach § 70 LWG i. V. § 65 Abs. 1 LWG und nach § 26 LNatSchG bestehen. Daher stellt die Gemeinde einen Antrag auf Befreiung von den Verboten nach § 80 Landeswassergesetz (LWG) sowie nach § 70 LWG i. V. § 65 Abs. 1 LWG.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Nach dem gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Nach 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: Für den Bebauungsplan gilt bisher der 32.3, 3. Änderung. Das Baugebiet darf mit einer Grundflächenzahl von 0,8 bebaut werden. Die „Restflächen“ dienen der Unterbringung von Stellplätzen, Erschließungs- und Nebenanlagen. Der Umgebungsbereich ist von Verkehrsflächen gesäumt, die ebenfalls versiegelt sind. Frei von einer Bebauung ist lediglich die westlich angrenzende Grünfläche.

Somit kann das Plangebiet bereits jetzt vollständig bebaut werden. Durch die Neuplanung erfolgt lediglich eine Neuordnung der Bau- und Verkehrsflächen. Am Versiegelungsgrad ändert sich nichts.

Es ist bekannt, dass auch in Gebieten mit „innerörtlicher Baustruktur" gesetzlich geschützte Arten, z. B. Fledermäuse und Brutvögel vorkommen (europäische Vogelarten sind nach § 44 Abs. 2 BNatSchG geschützt) können. Im Vorwege wurde geprüft, ob es nachvollziehbare Hinweise auf Brut- oder Winterquartiere für Fledermäuse oder andere geschützte Tiere und Vögel der besonders geschützten Arten im Plangebiet gab. Diese Prüfung verlief negativ.

Ansonsten werden vorhandenen Großbäume oder Grünflächen durch dieser Planung nicht verändert. Veränderungen von Bereichen mit Totholzbestand erfolgen ebenfalls nicht. Die Planung bereitet somit keine Eingriffe vor, die in irgendeiner Form das Leben der Vögel oder Fledermäuse verändert.

Durch die Lage, die bisherige Nutzung der Flächen und den Siedlungsdruck hat sich somit in dem Bereich kein geschützter Tier- und Pflanzenbestand entwickeln können.

Boden/Wasser: Das Plangebiet ist noch vollständig bebaut oder mit Verkehrsflächen versiegelt. Somit ist der Boden stark versiegelt und hat keine Filter- und Speicherfunktion für den Wasserhaushalt bzw. für die Grundwassererneuerungsrate.

Klima/Luft: Das Gebiet ist stark be- und umbaut. Somit wirkt sich das Gebiet kaum auf die Lufttemperatur bzw. auf das Klima aus.

Aufgrund der vorhandenen straßenparallelen Bebauung und der Nähe zur Ostsee besteht hier ein starker Windsog. Da sich die Bebauung auch zukünftig auf das bereits bestehende Baufeld begrenzen wird, ist keine Verschlechterung der Situation zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Im Plangebiet steht ein 2-geschossiger Baukörper. Neu kann ein 7-geschossiges Gebäude errichtet werden mit Höhenbegrenzung. In der Umgebung sind vergleichbare Baukörper vorhanden. Die Erhöhung der Geschosshöhe in Richtung Ostsee ist hier bewusst gewollt, um Grömitz (mit seinem Yachthafen und touristischen Angeboten) – auch für Segler - als modernen, offenen Ort wirken zu lassen. Die Planung verändert so das

Ortsbild. Da dies aber im baulichen Zusammenhang geschieht und dabei bestehende Gebäudehöhen nicht überschritten werden, ist eine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht erkennbar.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Wie aus dem Punkt 2.5.1 zu entnehmen ist, entstehen durch die neue Planung keine Eingriffe im Plangebiet, die zu einem Ausgleichserfordernis führen.

Zusammenfassung: Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaubar. Daher lässt die Planung keine zusätzlichen Eingriffe zu, die ausgleichspflichtig sind.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient der Erholung von Familien mit ihren Kindern. Die Planung ermöglicht u. a. eine qualitativ hochwertige Erweiterung im Freizeitbereich. Somit entsteht ein Bereich, der einen besonderen Erlebniswert auch für Kinder hat.

3 IMMISSIONEN UND EMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt hinausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Von dem Plangebiet können neue Emissionen ausgehen, die durch die Nutzung dieses Geländes als gewerbliche Anlage (sprich: Hotel) entstehen. Es ist dabei zu beachten, dass in der bisher bestehenden Physiotherapie ca. 27.300 Gesundheitsanwendungen im Jahr erfolgen. Da die Anwender i. d. R. einzeln kommen, erfolgt so ein Pkw-Wechsel im Abstand von 20 Minuten während der Öffnungszeiten. Ein Hotel hat nicht so einen hohen Wechseltakt. Somit wird sich die Verkehrsmenge reduzieren. Wesentlich wird jedoch die Immissionsentwicklung im Bereich der Zufahrt zum Garagendeck sowie im Bereich des Belieferungsverkehrs sein.

Für das Plangebiet wurde daher eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (siehe Anlage 1), die alle relevanten Punkte – im Rahmen der Projektplanung - untersucht und zu folgendem Ergebnis kommt:

„Punkt 6.5: Emissionsbeschränkung

Aus dem in Abschnitt 6.4 beschriebenen Verfahren ergeben sich für das Sondergebiet „Gebiet für Fremdenbeherbergung" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.2 (Teil 1) folgende Emissionskontingente LEK (immissionsrelevante flächenbezogene Schallleistungspegel — IFSP):

tags (06.00 — 22.00 Uhr) LwA" 5 50 dB(A)/m²,

nachts (22.00 — 06.00 Uhr) LwA" s 40 dB(A)/m².

Die Einhaltung der Emissionsbeschränkungen ist im vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Beurteilungspegel sind entsprechend TA Lärm [1] zu ermitteln und mit den zulässigen Immissionskontingenten zu vergleichen. Dabei sind die immissionsortbezogenen Zusatzkontingente zu beachten (…)

Punkt 7: Praktische Konsequenzen für die Flächennutzung

Die folgenden Erläuterungen gehen auf Aspekte ein, die sich aus der Kontingentierung für die künftige gewerbliche Nutzung des Sondergebietes ergeben:

Flächennutzung tags

Nach DIN 18005 [2] wird für eine gewerblich genutzte Fläche von einer uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeit ausgegangen, wenn der flächenbezogene Schallleistungspegel 60 dB(A)/m² beträgt. Aufgrund der im vorliegenden Fall vorgenommenen Kontingentierung auf einen flächenbezogenen Schallleistungspegel Lw" tags von 50 dB(A)/m² ist für potentiell im Planungsgebiet anzusiedelnde Fremdenbeherbergungsbetriebe nach unserer Erfahrung zur Sicherung des Schallschutzes in der Wohnnachbarschaft damit zu rechnen, dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Das Sondergebiet sieht die Unterbringung von Fremdenbeherbergungsbetrieben vor. In Verbindung mit in der Vergangenheit durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen zur Ansiedlung von Betrieben auf Grundstücken mit vergleichbaren Randbedingungen haben sich folgende Vorschläge zu Schallschutzmaßnahmen als sinnvoll gezeigt. Nachfolgende Auflistung stellt eine beispielhafte Auswahl von Schallschutzmaßnahmen dar, es ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht einschätzbar ob, bzw. welche Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall erforderlich werden.

- *Anordnung der Tiefgaragenzufahrt und der Anlieferung an einem auch schalltechnisch geeigneten Ort im Plangebiet.*
- *Einhausung der Anlieferung.*
- *Beschränkung der Lieferzeiten auf die Tageszeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr.*
- *Schallschutztechnische Gestaltung der Oberfläche von Fahrbereichen (Tiefgaragenzufahrt, Anlieferung), wie z. B Asphaltieren der Fahrbereiche.*
- *Bautechnische Gestaltung der Tiefgarage unter schalltechnischen Gesichtspunkten, wie z. B. eine raumseitig absorbierend ausgestattete Decke.*
- *Auswahl haustechnischer Geräte unter Berücksichtigung schalltechnischer Aspekte.*

Flächennutzung nachts

Auf Gewerbeflächen mit einem nächtlichen flächenbezogenen Schallleistungspegel Lw" = 40 dB(A)/m² sind geräuschintensive Arbeiten außerhalb geschlossener Gebäude nachts nicht möglich, z. B. nächtliche Anlieferung."

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Für den Ort Grömitz wurde im Jahr 1995 der „Verkehrsentwicklungsplan Grömitz" durch das Wasser- und Verkehrs-Kontor Eckernförde erstellt. Ziel der Planung war die Neuordnung der Verkehrsströme bei Berücksichtigung der neuen gemeindlichen Ziele und Erkenntnisse. Damit wurde der aus dem Jahre 1978 stammende Generalverkehrsplan überarbeitet und ergänzt.

Dazu erfolgten Verkehrszählungen am 06.04.1995 und 20.07.1995. Diese waren Grundlagen der Prognosewerte. Aus diesen g. Zahlen kann entnommen werden, dass gerade im ostseenahen Bereich kaum noch ein Verkehrswachstum angenommen wird.

Auszug aus dem „Verkehrsentwicklungsplan Grömitz"

	Wicheldorfstraße			**Strandallee**		
	Sommer 20.07	**Frühjahr/ Herbst 06.04**	**Winter geschätzt**	**Sommer 20.07**	**Frühjahr/ Herbst 06.04**	**Winter geschätzt**
ist	5.800	2.131	500	3.360	2.640	300
2015 Prognose	**5.800**	**3.500**	**500**	**2.790**	**3.460**	**300**
Länge	Juli/Aug	Sept.-Okt. April-Juni	Nov-März	Juli/Aug	Sept.-Okt. April-Juni	Nov-März
Tage insg. 365	5.800 x 65 =377.000	3.500 x 150 = 525.000	500 x 150 = 45.000	2.790 x 65 =181.350	3.460 x 150 = 519.000	300 x 150 = 45.000
Durchschnittl. tägl. Verkehrsstärke	977.000 : 365 = 2.676 Kfz/d			745.350 : 365 = 2.042 Kfz/d		

Aufgrund dieser Situation werden die ermittelten Werte für die folgenden überschläglichen Immissionsberechnungen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zugrunde gelegt.

Nach der textlichen Festsetzung Punkt 1.1 (1) zur Art der baulichen Nutzung dient das Sondergebiet – Gebiet für Fremdenbeherbergung – *„ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen".* Der Begriff *„nicht wesentlich störend"* ist aus dem § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Mischgebiet - übernommen. Die DIN 18005 ordnet in ihrem Beiblatt einem Mischgebiet einen Orientierungswert Tags von 60 dB (A) und nachts von 45/50 dB (A) zu. Durch die Übernahme dieses definierten Begriffes in die Festsetzung wird auch der zulässige Orientierungswert übernommen. Verdeutlicht wird der gewünschte Charakter des Gebietes durch seine festgesetzte Zweckbestimmung (siehe Punkt 1.1 (2)). Hier sind Nutzungen zugelassen, die keinen sonderlich hohen Schutzanspruch genießen. Dieses ist definitiv gewünscht, denn dieser Teil von Grömitz (siehe „Zone 1" im Punkt 1.1.2 der Begründung) ist dem aktiven Fremdenverkehr vorbehalten.

Damit wird hier der Gebietscharakter fortgeführt, der über den Bebauungsplan Nr. 32.2 mit seinen Änderungen bereits in der Umgebung (bis auf die Straßenzeile nördlich der Wichel-dorfstraße) begonnen worden ist.

Am Strande

Als Immissionsbezugspunkt für die Berechnung der Schallimmissionen im Plangebiet wird der Abstand von 2 m vom Fahrbahnrand der Straße Am Strande gewählt, da dort vermutlich die größten Schallimmissionen zu erwarten sind.

Verkehrsmenge M beträgt:

tags 2.042 x 0,06 = 123 Kfz/h
nachts 2.042 x 0,011 = 22 Kfz/h

	tags	nachts
Verkehrsstärke	123 Kfz/h	22 Kfz/h
Lkw-Anteil	10 %	3 %
Mittlungspegel	60,80 dB	51,68 dB
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	0 dB	0 dB
Emissionspegel	56,10 dB	45,90 dB
Abstand	2 m	2 m
Höhe	0 m / 4 m	0 m / 4 m
Beurteilungspegel bei	67,62 dB (A) / 64,50 dB (A)	57,41 dB (A) / 54,30 dB (A)
Orientierungswert für das SO-Gebiet	> 60,00 dB	> 50,00 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für das definierte Sondergebiet betragen nach der DIN 18005 tags 60 dB und nachts 50 dB. Folglich werden die Orientierungswerte tags und nachts um 8 dB überschritten.

Aufgrund der vorhandenen, natürlich gewachsenen städtebaulichen Situation ist der Bau von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Ort städtebaulich nicht vertretbar. Statt dessen erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die an den Wohn- und Arbeitsgebäuden bei Neu-, Um- und Ausbauten einzuhalten sind, wie folgt:

Lärmpegelbereich III (60-65 dB Tags) 8 m – 20 m*
Lärmpegelbereich IV (65–68 dB Tags) 6 m – 8 m*
(*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

Alle vorhandenen und geplanten Gebäude liegen im geringen Maße im Lärmpegelbereich IV, aber weitgehend im Lärmpegelbereich III. Die somit zu verwendenden Baumaterialien nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen sicherstellen, dass das resultierende Schalldämm-Maß R´w,res von 40/35 dB (je nach Lärmpegelbereich) in den Hotelzimmern (mit Ausnahme von Bäder) bei geschlossenen Fenstern oder bei Verwendung schallgedämpfter Lüftungssystemen eingehalten werden. Dies ist in der Projektplanung nachzuweisen. Somit sichern die Festsetzungen ein gesundes Wohnen und Arbeiten in den Räumen.

Ab einer Zimmerhöhe von 4 m über Straßenoberkante verringern sich die Immissionen um 3 dB (A). Ab hier ist dann nur noch ein Lärmpegel von III einzuhalten.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EON-Hanse AG vorgenommen.

4.2 Wasserver- und –entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Karkbrook aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Cismar zugeleitet werden.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über die vorhandene Trennkanalisation (Regenwasserkanal) des Zweckverbandes Karkbrook gesammelt und ordnungsgemäß in eine genehmigte Einleitung abgeführt.

Im übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Grömitz" gewährleistet.

Bei dem Objekt handelt es sich um eine bauliche Anlage, die im Wesentlichen in feuerbeständiger Bauart erstellt wird. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist auch bei einer kleinen Brandgefahr für das Gebäude über 3 Geschosse ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h erforderlich, der über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen muss. Die g. Anforderung für die Mindestlöschwasserkapazität darf nicht durch Löschanlagen in den Gebäuden beeinträchtigt werden.

Grundsätzlich können alle Löschwasserstellen in einem Umkreis von 300 m vom Gebäude bzw. Objekt in Ansatz gebracht werden, die über mindestens zwei Stunden ihre Nennleistung erbringen können.

Es befinden sich Unterflurhydranten H150 derzeit in der Strandallee an der Zufahrt zur Tiefgarage, zukünftig vor dem Haupteingang, ein Unterflurhydrant in der Wicheldorfstraße H200 und ein Überflurhydrant H100 in der Strandallee an der Einmündung zur Straße Am Strande.

Aus diesen Hydranten bzw. Trinkwasserleitungen kann im Bedarfsfall das zu dem Zeitpunkt zur Verfügung stehende Trinkwasser zu Löschzwecken entnommen werden.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

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 Baustelleneinrichtung (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 abgeschobenen 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 wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

5.2 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt im Vorland des Landesschutzdeiches Grömitz-Kellenhusen. In der Projektplanung sind daher die Festsetzungen der Fußbodenhöhen gemäß dem Bebauungsplan zwingend zu beachten. Weiterhin sind in der Projektplanung technische Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasserereignissen zwingend umzusetzen. Dazu gehört auch der Nachweis einer erosionsfesten Gründung der Gebäude zum Schutz vor Unterspülung.

5.3 Sicherheit der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes in der Fassung vom 23. Mai 2007 weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkungen beeinträchtigen, deren Betriebe behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen u. s. w. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

5.4 Archäologie/Geotope

Meldung archäologischer Bodenveränderungen: Auf der überplanten Fläche sind keine Fundplätze von archäologischen Denkmalen bekannt.

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 gern. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Geotop: Von dem B-Plan ist das südlich der Planfläche liegende Geotop „Strandwallebene Kellenhusen-Grömitz“ („ST 012“ im Geotop-Kataster der Geologischen Dienstes; LANU) unmittelbar betroffen. Aus Sicht des Geotopschutzes ist eine möglichst geringe Veränderung der noch verbleibenden natürlichen Erdoberfläche im Planungsbereich erforderlich. Im südlichen Teil des Plangebietes sind keine baulichen Veränderungen geplant. Das Carathotel bleibt so bestehen, wie es ist.

Werden im Zusammenhang mit Planungs- und Zulassungsverfahren oder für sonstige Zwecke Bohrungen oder andere Untersuchungen durchgeführt (für Baugrundstabilität, geologische Untergrundverhältnisse usw.), so sind diese beim Staatlichen Geologischen Dienst (SGD) anzuzeigen. Nach Abschluss der Arbeiten sind die Ergebnisse (Schichtenverzeichnisse, Korngrößenanalysen, Pumpversuche, Messkurven usw.) einschließlich eines exakten Lageplanes im Maßstab 1: 5.000 an den SGD weiterzureichen. Vorhaben begleitende geowissenschaftliche Gutachten gehören ebenfalls zu den bereitzustellenden Unterlagen. Sollten Untersuchungsergebnisse vorhanden sein, die dem SGD noch nicht bekannt sind, sind diese nachzureichen.

Archäologie: Bisher können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. 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. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

5.5 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.

Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASZNAHMEN

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke ist nach § 24 BauGB nicht vorgesehen.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Erlass einer Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken ist nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB nicht vorgesehen.

7 UMWELTBERICHT GEMÄSZ § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

Das Plangebiet ist bereits planungsrechtlich vollständig bebau- bzw. versiegelbar. Hier sind bis zu 2-geschossige Bauweisen vorhanden und auch zulässig. Höhenbegrenzungen gelten nach dem Bebauungsplan Nr. 32.3, 3. Änderung nicht. Das Ziel der Planung besteht darin, das Plangebiet neu zu ordnen.

7.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Planungserfordernis ist in Punkt 1 und die inhaltlichen Planungen sind im Punkt 2 dargelegt.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen die Plangebiete und treffen folgende Aussagen:

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen stehen in Punkt 1.2.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden:

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Die Bestandsaufnahme ist Punkt 1.3.2 zu entnehmen.

Durch die Planung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A Schutzgut Tiere:

Von der 8.630 m² umfassenden Baufläche dürfen 6.904 m² bebaut werden und 1.381 m² durch Nebenanlagen versiegelt werden. Zudem stehen 7.480 m² als Verkehrsfläche zur Verfügung. Nach dem Ursprungsplan durfte die gesamte Fläche vollständig versiegelt werden. Durch die Neuplanung bleiben ca. 345 m² unversiegelt gesichert. Somit verbessert sich die vorhandene Situation geringfügig. Dadurch kommt es zu keinen neuen Verlusten als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und als Lebensräume für Tiere.

Die Fläche ist allerdings intensiv bebaut und von kompakter Bebauung umgeben bzw. durch die örtlichen Verkehrsflächen stark gegliedert. Somit ist diese Fläche bereits von der freien Landschaft abgetrennt und hat kaum noch Bedeutung als Nahrungs- und Lebensraum für die Tiere. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Planung nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Schutzgut Pflanzen:

Aus den unter „Schutzgut Tiere“ genannten Gründen kommt es theoretisch zum Verlust dieser Fläche als Entwicklungsfläche für Pflanzen.

Grünstrukturen fehlen hier. Somit hat die Fläche kaum Bedeutung für die Pflanzen. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Pflanzenwelt durch diese Änderung nicht erkennbar.

Schutzgut Boden:

Die Planung führt zu einer Verringerung der Versiegelung des Plangebietes um 344 m² Boden.

Durch vorhandene Bebauung in der direkten Umgebung ist der Boden bereits schon großflächig vorbelastet. Zudem besteht bereits ein Baurecht, welches jederzeit umsetzbar ist. Daher ist eine wesentliche zusätzliche Beeinflussung des Schutzgutes Boden durch diese Planung nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Im übrigen wird darauf verwiesen, dass im Plangebiet keine Altlasten bekannt sind. Auch ermöglicht die Planung nicht die Ansiedlung von Nutzungen, die die Erzeugung von bodenverunreinigenden Stoffen zulässt.

Schutzgut Wasser:

Die Planung führt zu einer Verringerung der Versiegelung des Plangebietes um 345 m² Boden.

Durch die vorhandene Bebauung ist der Boden bereits schon großflächig vorbelastet. Das Regenwasser wird auch zukünftig der Trennkanalisation zugeführt und bleibt somit dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten. Daher ist eine wesentliche zusätzliche Beeinflussung des Schutzgutes Wasser durch diese Planung nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Klima/ Luft:

Im Plangebiet und in seiner direkten Umgebung sind bereits größere Gebäude vorhanden. Durch die Planung soll im nördlichen Teil ein neues Gebäude auf einer Fläche von ca. 3.410 m² entstehen, welches 22,5 m höher ist, als der bisherige Bestand. Es ist davon auszugehen, dass so in der Strandallee/Am Strande bzw. in der östlich angrenzenden Promenade die „Sogsituation“, die bei starken Winden üblich ist, erhalten bleibt. Südlich und westlich des Plangebietes schließen sich freie Flächen an. Dort sind diese Windverhältnisse nicht so stark wahrnehmbar. Diese Sogsituationen sind üblich nahe dem Meer und bei einer dichten Bebauung. Dadurch, dass die Flächen stark versiegelt sind, entstehen dadurch keine Bodenabträge. Somit führt diese Bauweise nicht zu wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Der Wind sorgt für einen ausreichenden Luftaustausch.

Somit sind keine Auswirkungen aufgrund der geplanten Bebauung in Bezug auf Luft/Klima zu erwarten.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Wie bereits erläutert, steht im Plangebiet ein 2-geschossiger Baukörper. Neu kann ein 7-geschossiges Gebäude mit Höhenbegrenzung errichtet werden. In der Umgebung sind vergleichbare Baukörper vorhanden. Die Erhöhung der Geschosshöhe in Richtung Ostsee ist hier bewusst gewollt. Die Planung verändert so das Ortsbild. Da dies aber im baulichen Zusammenhang geschieht und dabei bestehende Gebäudehöhen nicht überschritten werden, ist eine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht erkennbar. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch diese Planung ist nicht erkennbar.

biologische Vielfalt:

Aufgrund der erläuterten Situation konnte sich bisher keine biologische Vielfalt im Plangebiet entwickeln. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Änderung nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Die Planung erfordert die Einhaltung der gesetzlich geforderten Abstandsflächen nach § 6 Landesbauordnung (LBO). Diese Abstände sind so geregelt, dass sie ein vertretbares Nebeneinander der Nachbarn sichern.

Die Planung lässt nur Nutzungen zu, die in der Umgebung üblich und vertretbar sind. Somit verändert sich die Immissionssituation nicht.

Zudem erfolgen die erforderlichen Festsetzungen, um eine Gefährdung der Menschen bei Hochwasser der Ostsee auszuschließen. Danach sind wesentliche Beeinträchtigungen der Nachbarn und der Nutzer des Plangebietes durch diese Planung nicht zu erwarten.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Bezüglich der Emissionen wird auf die Begründung Ziffer 3 verwiesen. Wie der Ziffer 4 zu entnehmen ist, erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Ortes Grömitz und somit auch des Plangebietes.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes wird auf die Festsetzung von bestimmten baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 23 a Baugesetzbuch verzichtet.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Ziffer 7.2 A „Luft/ Boden“

H Wechselwirkungen zwischen Tiere, Boden und Wasser den einzelnen Belangen des Umweltschutzes:

Alle Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Schutzgut Mensch:

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich nur die zulässigen Bauhöhen im Gebiet ändern. Im Gegenzug bleiben schützenswerte Ortsränder frei von solchen Vorhaben, die dann da zu erwarten sind, weil der Bedarf an hochwertigen Erholungsstrukturen besteht.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass hier theoretisch ein Sondergebiet mit vergleichbaren Nutzungen auf nur zwei Vollgeschossen entstehen kann. Aufgrund der zulässigen Bebauung wird sich jedoch kaum ein Investor finden, sodass in diesem städtebaulich wichtigen Bereich eine Bauruine zu erwarten ist, die sich störend auf das Ortsbild auswirkt. Die Beibehaltung der Bauruine hat ökologisch wenig Sinn, da die Verbindung zu kompakten Grünzonen fehlt.

Schutzgut Tiere:

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Lebensraum für Tiere erhöht. Allerdings ist in der Lage kaum davon auszugehen, dass sich hier viele Tiere ansiedeln (siehe Punkt 2.5.2).

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass eine Bebauung auf Grundlage des noch geltenden Bebauungsplanes Nr. 32.3, 3. Änderung erfolgt. Danach kann das Plangebiet vollständig versiegelt werden. Ein Lebensraum für Tier bleibt dann nicht.

Schutzgut Pflanzen:

Die Auswirkungen beider Planungsvarianten für die Tierwelt sind die der Pflanzenwelt gleich zu setzen.

Schutzgut Boden/Wasser:

Aufgrund der Planung werden 344 m² weniger versiegelt. Somit werden einige Bodenbereiche wieder aufnahmefähig für Regenwasser.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass eine Bebauung auf Grundlage des noch geltenden Bebauungsplanes Nr. 32.3, 3. Änderung erfolgt. Danach kann das Plangebiet vollständig versiegelt werden.

Schutzgut Klima/ Luft:

Das Plangebiet hat mit 1,6 ha eine geringe Bedeutung für Klima bzw. Luft, da es von Gebäuden umgeben ist. Durch den geltenden Bebauungsplan Nr. 32.3, 3. Änderung kann auch ohne diese Planung das Gebiet vollständig bebaut werden. Eine Maximalhöhe ist nicht festgesetzt. Somit bestimmt sich die mögliche Höhe je Geschoss bisher aus dem § 21 Abs. 4 BauNVO (= Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,5 einhält).

Landschaft:

Durch die Planung erhöht sich die vorhandene Bebauung um 22 m. Diese Änderung ist wesentlich von der Ostsee wahrnehmbar. Allerdings stehen in Grömitz im Zentrumsbereich bereits viele hohe Gebäude, die den Ort charakterisieren. Hier ist bewusst eine Veränderung dieser Silhouette gewollt, wenn dabei der angefangene Stil beibehalten wird. Das sichert sich

die Gemeinde über die Festsetzung insb. der Gebäudehöhe. Daher ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

- Siehe Ziffer 7.2 C –

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

- Siehe 7.2 F –

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffe im Ort sind nicht vorgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:

Ziel der Planung ist die bauliche Neuordnung des Plangebietes, welches ansonsten auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 32.3, 3. Änderung bebaut werden kann.

7.3 Zusätzliche Angaben

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

- Kreis Ostholstein - vom 21.06.2011 und Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalparks und Meeresschutz des Landes Schleswig-Holstein - vom 31.05.2011:
  - Das betroffene Plangebiet liegt im Vordeichbereich. In festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten dürfen durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden (§ 78 WHG). → *Die Gemeinde hat eine Inaussichtstellung von den g. Verboten beantragt, die am 8. August 2011 positiv beschieden wurde*.
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - vom 20.06.2011:
  - Ausgehend von den übersandten Planunterlagen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass von der Planung ggf. betroffene Kurgebiete auf Grundlage der TA-Lärm schalltechnisch auch als solche zu berücksichtigen sind, soweit eine dementsprechende Festsetzung in einem rechtskräftigen Bebauungsplan besteht. → *Die Gemeinde hat eine schalltechnische Voruntersuchung vom Akustik-Labor Kiel in Auftrag gegeben, die Anlage 1 der Begründung ist*.
- AG 29 - vom 21.06.2011:
  - Zwischen Zugvögel, die durch Lichtemissionen des weithin sichtbaren Gebäudekörpers in ihrem natürlichen Verhalten gestört werden, kann es zu Kollisionen mit dem Hotel kommen → Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bebaute Fläche im Innenbereich, auf der bereits eine Bebauung bis 13,5 m über NN vorhanden ist. In der Umgebung befinden sich Gebäude von 32 m über NN bis 40 m über NN. Bisher sind keine Häufungen der Kollisionen von Vögeln mit den Gebäuden bekannt.

b) Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Daher ist ein Monitoring nicht erforderlich.

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Das Ziel der Planung besteht darin, das Plangebiet so neu zu ordnen, dass dort neue und bedarfsgerechte Strukturen für den Fremdenverkehr entstehen können.

Bedingt durch die vorhandene Situation ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung nicht zu erwarten.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
SO-VII	4.280 m²
SO-II	4.350 m²
SO-Gebiet	8.630 m²
Verkehrsfläche	3.480 m²
Verkehrsberuhigte Fläche	3.680 m²
Verkehrsgrün	320 m²
Verkehrsfläche	7.480 m²
Gesamt	**16.110 m² (1,6 ha)**

8.2 Bauliche Nutzung

Gemäß dem Punkt 1.2.3 sind ca. 155 Hotelzimmer für 330 Gäste sowie 2 Betriebswohnungen geplant.

9 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat den Bebauungsplan Nr. 33.2 (Teil 1), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29. September 2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Grömitz, 25. Oktober 2011

(Mark Burmeister)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 33.2 (Teil 1) ist am 29. Oktober 2011 in Kraft getreten.
Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem 29. September 2011 vor.