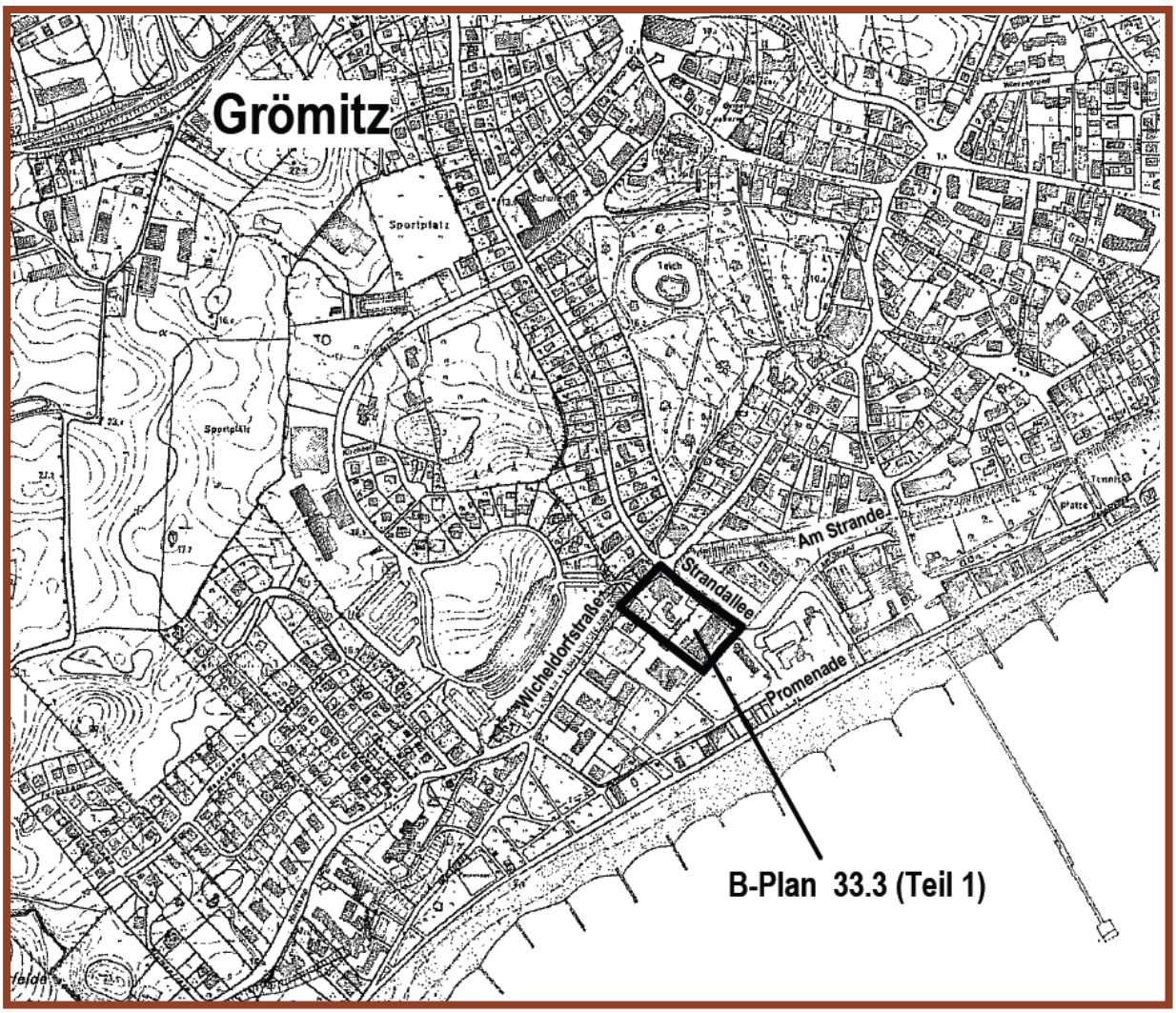


Stand: 24. Mai 2011

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR 33.3 (TEIL 1)

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für das CARAT-Hotel und das Hotel Seeblick im Gebiet zwischen der Wicheldorfstraße im Nordwesten, der Strandallee im Nordosten, der Straße Am Strande im Südosten und der Verlängerung der südwestlichen Grundstücksgrenze des CARAT-Hotels bis zur Wicheldorfstraße 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 ... 5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich ... 8
2 Planbegründung ... 9
2.1 Begründung der städtebaulichen Festsetzungen ... 9
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ... 11
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein ... 12
2.4 Erschließung ... 12
2.5 Grünplanung ... 13
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung ... 14
3 Immissionen und Emissionen ... 15
3.1 Emissionen ... 15
3.2 Immissionen ... 19
4 Ver- und Entsorgung ... 21
4.1 Stromversorgung ... 21
4.2 Wasserver- und –entsorgung ... 21
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 ... 24
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen ... 25
7 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB ... 25
7.1 Einleitung ... 25
7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, ... 25
7.3 Zusätzliche Angaben ... 29
8 Städtebauliche Daten ... 30
8.1 Flächenbilanz ... 30
8.2 Bauliche Nutzung ... 30
9 Kosten für die Gemeinde ... 30
10 Verfahrensvermerk ... 31

Anlage 1: schalltechnische Untersuchung vom Akustik-Labor Kiel vom 25.02.2011 (Bericht-Nr. ALK811.8232011 G) mit 1. Ergänzung vom 11.05.2011 (Bericht-Nr. ALK811.8452011 G)
Anlage 2: Durchführungsvertrag vom 04.05.2011
Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.05.2011
Anlage 4: Erschließungsplan vom 24.05.2011

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 hier Nutzungen zu ermöglichen, die der Saisonverlängerung und Qualitätsverbesserung dienen. Diese neuen Zielvorgaben sind so einzugrenzen, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem sensiblen Bereich 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) – also 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. Da die Wirtschaft in der Gemeinde überwiegend vom Fremdenverkehr lebt, besteht ein dringendes Erfordernis darin, die städtebaulichen und wirtschaftlichen Belange auch zukünftig in Einklang zu bringen. Besondere Priorität besteht dabei darin, Maßnahmen zu ermöglichen, die im Bereich des Tourismus:

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

Dazu sollen Angebote für verschiedene Zielgruppen entstehen, wie Hotels für den „genießenden“ Urlauber oder Ferienwohnungen für Familien mit Kindern. Alle Gruppen fordern jedoch heute die Bereitstellung von Angeboten, die bei jedem Wetter genutzt werden können. Dazu zählen Wellnessangebote genauso wie Freizeit- und Sportangebote im unmittelbaren Nahbereich. Diese Ziele sind jedoch im Rahmen der geltenden Bebauungspläne kaum noch um-

setzbar, da die Grundflächenzahlen für den Bau der Zusatzangebote kaum noch ausreichend sind.

Dieses Problem wird ebenfalls im Plangebiet deutlich. Hierfür gilt der Bebauungsplan Nr. 32.2. Es liegt direkt in der g. Zone 1. Dieser lässt für das Plangebiet eine fremdenverkehrsorientierte Nutzung zu. Bei Grundflächenzahlen zwischen 0,35 bis 0,5 können II- bis XII-geschossige Gebäude entstehen. In der Umgebung sind vergleichbare Strukturen vorhanden und auch zulässig.

Nun wurde der nördliche Gebäudekomplex auf der Fläche abgerissen, auf der eine Grundflächenzahl von 0,35 umgesetzt werden kann. Die Fläche dient nun als Stellplatzanlage. Wirtschaftlichkeitsanalysen durch Investoren und Banken haben zwischenzeitlich ergeben, dass sich eine Bebauung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32.2 nicht rentiert. Somit wäre eine Baulücke an dem dominierenden Eingangsbereich vom Großparkplatz Gildestraße, vorbei an dem Freizeitbad zur Ostsee, die Folge. Diese Situation ist städtebaulich nicht vertretbar.

Daher besteht ein städtebauliches Erfordernis zur Überarbeitung des Bebauungsplanes in diesem Bereich, um hier einen städtebaulich hochwertigen Bereich zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Das Plangebiet soll einen vergleichbaren Gebietstyp nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beibehalten, wie sie gemäß den geltenden Bebauungsplänen in der Nachbarschaft bereits festgesetzt sind. Auch (siehe SO b) hier sind Beherbergungsbetriebe, sportliche, soziale und kulturelle Einrichtungen, Arztpraxen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie im eingeschränkten Maße Wohnungen zulässig. Die in der Nachbarschaft vorhandene Nutzungsstruktur soll beibehalten und – gemäß den heutigen Ansprüchen - fortgeführt werden. Ein Nebeneinander beider Gebietstypen ist somit grundsätzlich zulässig. Eine erhöhte Lärmbelastung in Anlehnung an die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) entsteht durch die Gebietstypen nicht.

Im Plangebiet soll sich in einem Bereich die Geschossigkeit erhöhen. Allerdings gilt bisher keine feste Gebäudehöhe. Weiter verändern sich die Baugrenzen so, dass die Abstände zu den angrenzenden Baukörpern geringer werden. Zudem wird die gesamte Straßenfront zur Strandallee geschlossen. In der Umgebung sind Gebäude mit bis zu 12 Geschossen vorhanden, die eben das Ziel verfolgen, hier ein markantes touristisches Zentrum zu bilden. Die Urlauber, die hier wohnen sollen, genießen den Vorzug des kurzen Weges zur Ostsee. Die Sicherung eines freien Seeblickes für jede Wohnung ist nicht das städtebauliche Ziel. Daher sind hier höhere Gebäudehöhen oder engere Bauweisen hinnehmbar, solange die Abstände nach der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) eingehalten werden. Im übrigen ergab eine Licht-Schattenanalyse, dass die Planung zu keinen übermäßigen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft – gegenüber dem bereits geltenden Planungsrecht – führt.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss nach § 12 BauGB		14.08.2011
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	07.04.2008-18.04.2008
x	frühzeitige Beteiligung der Töb´s und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab 25.03.2008
x	Auslegungsbeschluss		22.05.2008
x	Beteiligung Töb´s, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab 14.07.2008
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	21.07.2008 - 22.08.2008
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		17.03.2011
x	Erneute Beteiligung Töb´s, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	25.03.2011 – 02.05.2011
x	Erneute öffentliche Beteiligung	§ 4a (3) BauGB	04.04.2011 – 05.05.2011
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 (3) BauGB	24.05.2011

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 sollen dazu hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angeboten vorbehalten werden. Auch sollen u. a. 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“. Südlich 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. 32.2 seit dem 06.08.1975. Dieser Teilbereich wird aufgehoben und im Bebauungsplan Nr. 33.3 (Teil 1) neu überplant. Somit gilt nach der

Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 33.3 (Teil 1) nur die Neufassung. Ein separates förmliches Aufhebungsverfahren ist nicht beabsichtigt. Dass folglich der Bebauungsplan 32.2 wieder auflebt, wenn der Bebauungsplan Nr. 33.3 (Teil 1) in einem Normenkontrollverfahren für nichtig erklärt wird, ist der Gemeinde bewusst. Da der Bebauungsplan Nr. 32.2 die Bebaubarkeit des Teilbereiches detaillierter regelt als der § 34 Baugesetzbuch, soll an dieser Regelungsform festgehalten werden.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt beschloss am 14.08.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33.3 (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 Abriss von alten Gebäuden und daraus resultierenden Baulückenbildungen, die dann letztendlich als Parkplätze dienen - ist städtebaulich und wirtschaftlich für die Gemeinde nicht vertretbar. Auch würde dies für die Grundstückseigentümer eine besondere Härte bedeuten. Durch die Planung soll das Hotel in seiner Qualität aufgewertet werden. Zudem entstehen Ferienwohnungen, kleine Läden, Wellness- und Sportangebote sowie Restaurants. 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 hat daher am 22.11.2010 beim Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein einen Antrag auf eine Inaussichtstellung einer Genehmigung vom Verbot nach dem Landeswassergesetz (LWG) nach § 80 Abs. 1 i. V. m. Abs. 3 Landeswassergesetz (LWG) für die Errichtung der Bauvorhaben im Plangebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33.3 (Teil 1) - im Bereich der Außenböschung des Landesschutzdeiches und im Deichvorland gestellt. Mit Schreiben vom 02.03.2011 wurde die Inaussichtstellung gegeben.

Die Planung erhöht die mögliche Zimmer- und Bettenzahl im Plangebiet wie folgt:

	Zimmer		Betten	
			Mindest-anzahl	Maxima-lanzahl
Hotel	Hier erfolgen keine Veränderungen.			
Neubau	Erdgeschoss	Keine Zimmer		
	1. Obergeschoss	1 x 1-Zimmerferienwohnung mit 1 bis 2 Betten	1	2
		14 x 2-Zimmerferienwohnungen mit 2 bis 4 Betten	28	56
	2. Obergeschoss	13 x 1-Zimmerferienwohnungen mit 1 bis 2 Betten	13	26
		13 x 2-Zimmerferienwohnungen mit 2 bis 4 Betten	26	52
	3. Obergeschoss	12 x 1-Zimmerferienwohnungen mit 1 bis 2 Betten	12	24
		13 x 2-Zimmerferienwohnungen mit 2 bis 4 Betten	26	52
	4. Obergeschoss	12 x 1-Zimmerferienwohnungen mit 1 bis 2 Betten	12	24
		13 x 2-Zimmerferienwohnungen mit 2 bis 4 Betten	26	52
	5. Obergeschoss	8 x 1-Zimmerferienwohnungen mit 1 bis 2 Betten	8	16
		10 x 2-Zimmerferienwohnungen mit 2 bis 4 Betten	20	40
	6. Obergeschoss	1 x 2-Dauerwohnung mit 2 bis 4 Betten	2	4
		8 x 3-Dauerwohnungen mit 4 Betten	32	32
Abriss	- jetzt Stellplatz -	Ehemals 50 x 1-Zimmerferienwohnungen mit 1 Bett	- 50	- 50
	Neuplanung:	68	156	330

Somit sind ca. 68 neue Ferienwohnungen – gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem beiliegenden Durchführungsvertrag - möglich mit einer theoretischen Belegung von 156 bis 330 Gästen (= Betten). 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. Am 22.11.2010 hat daher die Gemeinde beim Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV 2, Referat Regionalentwicklung und Regionalplanung, um die Durchführung des entsprechenden Verfahrens gebeten.

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 gefordert.

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 Wicheldorfstraße im Nordwesten, der Strandallee im Nordosten, der Straße Am Strande im Südosten und der Verlängerung der südwestlichen Grundstücksgrenze des CARAT-Hotels bis zur Wicheldorfstraße. Im Südwesten grenzen ein- bis siebengeschossige Gebäude an das Plangebiet. Im Nordwesten und Nordosten ist es ein- bis dreigeschossige Gebäude. Nur der Bereich nordwestlich des Plangebietes ist nach dem geltenden Bebauungsplan von einem allgemeinen Wohngebiet geprägt. Ansonsten dominieren in der Umgebung Fremdenverkehrsnutzungen, bestehend aus Ferienwohnungen, Gaststätten und kleine Läden.

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

1.3.2 Bestandsaufnahme

Im Südosten des Plangebietes steht ein 12-geschossiges Hotel; das Carat-Hotel. Die Anlieferung erfolgt von der südöstlich angrenzenden Straße Am Strande, und zwar südwestlich des Hotels. Zu dem Hotel gehört eine Tiefgarage, deren Zufahrt nordöstlich des Hotels liegt und somit von der Strandallee abgeht.

In der westlichen Ecke befindet sich ein eingeschossiges Wohngebäude. Diese Struktur ist eher gebietsuntypisch. Daher empfiehlt bereits der Bebauungsplan Nr. 32.2 eine Zusammenlegung der Flurstücke 52/3, 52/7 und 52/6.

Auf der verbleibenden Fläche standen bis vor einem Jahr ein- bis dreigeschossige Gebäude. Diese wurden zwischenzeitlich abgerissen. Nun dient die südliche Fläche als Stellplatzanlage für das Hotel und die verbleibende Fläche als Grünstreifen.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Bisher war die Fläche bebaut. Zudem liegt ein Bodengutachten mit Stand vom 7. März 2011 vor, welches keine Einschränkungen in der Bebaubarkeit ermittelt hat.

Daher kann von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit ausgegangen werden.

2 PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

In diesem Plangebiet sind Nutzungen vorhanden und sollen auch zukünftig abgesichert bleiben, Sie unterscheiden sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO). 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 bleibt folgender Nutzungskatalog zulässig; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. Beherbergungsgewerbe,
2. Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
3. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
5. Schank- und Speisewirtschaften,
6. Konferenz- und Gesellschaftsräume,
7. 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.
8. in den Obergeschossen Räume für freie Berufe nach § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die der Fremdenbeherbergung dienen (wie z. B. Masseure, Krankengymnasten, Fußpfleger),
9. zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
10. ausschließlich im Geschoss VII des SO-VII-Gebietes Wohnungen,
11. Stellplätze und eine Tiefgarage für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Ursprungsplan lässt für den südlichen Bereich eine Grundflächenzahl von 0,5 und für den nördlichen Bereich eine Grundflächenzahl von 0,35 zu. Da die Flurstücke 305/52 und 52/6 nun einen Eigentümer haben und auch das Projekt als gemeinsames, in sich verknüpftes, Vorhaben durchgeführt werden soll, ist eine getrennte Betrachtung beider Grundstücke nicht mehr sinnvoll und baurechtlich auch kaum umsetzbar. Die nordwestlich gelegenen Flurstücke 52/3 und 52/7 sind so klein, dass die alleinige Betrachtung des Flurstückes dort eine Bebauung zulassen müsste, die sich kaum in die Umgebung südlich der Wicheldorfstraße bzw. Strandallee einfügt. Daher hat bereits der Ursprungsplan eine Zusammenlegung und gemeinsame Bebauung der Flurstücke 52/6, 52/3 und 52/7 empfohlen. Aufgrund dieser Gegebenheiten wird das gesamte Plangebiet - als städteplanerische Empfehlung – als ein gemeinsames Baugebiet betrachtet. Daher erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6, die letztendlich eine bebaubare Grundfläche von ca. 4.840 m² ermöglicht.

Die Geschossflächenzahl von 3,1 orientiert sich an dem Bestand und an den vorliegenden Planungsabsichten des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie den Erweiterungsmöglichkeiten auf den Flurstücken 52/3 und 52/7. Nur diese Vorgaben werden hier abgesichert. Damit können ca. 24.990 m² Geschossfläche bebaut werden.

Ein- bis siebengeschossige Gebäude prägen die Umgebung. Im Plangebiet selbst ist ein 12-geschossiges Gebäude vorhanden. Durch die Sicherung des 12 –geschossigen Gebäudes und die Festsetzungen von abschnittsbezogenen zwei- bis siebengeschossigen Gebäuden und dazugehörender Gebäudehöhen (bezogen auf Normalnull (NN)) wird verbindlich festgeschrieben, dass eine aufgelockerte, nur der Umgebung angepasste Bebauung, möglich ist.

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 3,50 m über NN sowie die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen für gewerbliche Zwecke, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen, nicht niedriger als 2,30 m über NN liegen dürfen.

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-, Außenverkaufs-, Ausstellungsflächenflächen bzw. ebenerdige Nutzungen, wie für Außenschwimmbekken mit Außenterrassen zu ermöglichen, erfolgen die dazu erforderlich Festsetzungen, die auf die ebenerdige Anlage begrenzt sind. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die 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.

Die Nutzungen des Sondergebietes erfordern erfahrungsgemäß einen höheren Bedarf an Versiegelungen durch Zufahrten, Nebenanlagen, Stellplätze etc.. Daher sichern die Festset-

zungen nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung eine Umsetzung der erforderlichen Versiegelung.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gesetzt, dass nur die beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen bzw. die in den beiliegenden Unterlagen manifestierten Zielsetzungen erreicht werden können. Aus städtebaulicher Sicht liegt das besondere Augenmerk dann auch darin, dass eine Fortführung der bestehenden Baufluchten parallel der Wicheldorfstraße und der Strandallee/Christian-Westphal-Straße erfolgt, bei Einhaltung der erforderlichen Abstände der Landesbauordnung Schleswig-Holstein zu den angrenzenden Grundstücken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen 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 für gewerblich genutzte Außenverkaufs- bzw. - Ausstellungsflächen der Läden bzw. für gewerblich genutzte Terrassenflächen von Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

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)

Ein Teil der im Plangebiet erforderlichen Stellplätze soll in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die entsprechenden Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Darüber hinaus dürfen Stellplätze auch außerhalb der gekennzeichnet Flächen entstehen.

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung der Gemeinde. Nicht verhindert werden kann darüber die ideelle Teilung von Eigentum. Daher sichert sich die Gemeinde in einem Durchführungsvertrag ab, inwieweit eine Teilung der Ferienwohnungen und Hotelzimmer in Einzeleigentum erfolgen darf sowie wie deren Umnutzung in Dauerwohnungen – mit Ausnahme des 7. Geschosses im SO-VII-Gebiet - nachweislich und dauerhaft verhindert werden soll.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Daher erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des SO-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (siehe Anlage 2) verpflichtet.

Erfolgt ein Wechsel der Vorhabenträger, soll aus gemeindlicher Sicht kein zeitaufwendiges neues Bauleitplanverfahren erfolgen. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind.

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. 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. nach Lensahn führt. In den Orten 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.

Darüber hinaus ist eine teilweise Verbreiterung der Strandallee um einen Parkstreifen geplant. Hier sollen Besucher des Plangebietes – als Kurzparker – die Möglichkeit haben, kurzzeitig ein- oder auszuladen.

Die Tiefgarage wird zukünftig über die Wicheldorfstraße angebunden. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die Straße Am Strande.

2.4.1 Stellplätze

Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der darüber hinausgehenden Erweiterungsmöglichkeiten resultiert folgender Stellplatzbedarf:

	Verkehrsquelle	Anzahl	Zahl der St für Kfz	Abschlag für Anreise per ÖPNV	St-Bedarf
1.1	Ferienwohnungen – neu	150 WE	1 St je WE	10,0 %	135
1.2	Hotel - Bestand	284 Betten	1 St je 2-6 Betten → 4	10,0 %	64
1.3	Läden	Ca. 320 m² Verkaufsfläche	1 St je 40-80 m² Verkaufsfläche	-	Bei Mittel = 5
1.4	Betriebswohnungen	2 WE	2 St je WE	-	2
				Insgesamt:	**206**

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 oder werden eher auf dem nördlich angrenzenden Großparkplatz parken.

Innerhalb der Tiefgarage entstehen 116 Stellplätze. Die verbleibenden 90 Stellplätze sind bereits auf dem nördlich angrenzenden Großparkplatze abgelöst. Dort besteht zur Zeit eine Bau-

last aus dem Jahre 1986 für 201 Stellplätze. Stellplatzprobleme bestehen daher in dem Bereich nicht.

2.4.2 Parkplätze

Das Sondergebiet dient ausschließlich Feriengästen. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis erforderlich.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

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

Wie bereits im Punkt 2.3 erläutert, liegt das Plangebiet im Vordeichgelände und im 20 m-Streifen seewärts vom Fußpunkt der Außenböschung des Landesschutzdeiches, für welche Bauverbote nach § 80 (1) Landeswassergesetz (LWG), nach § 70 LWG i. V. § 65 Abs. 1 LWG und nach § 26 LNatSchG bestehen. Daher hat die Gemeinde einen Antrag auf Befreiung von den Verboten nach § 80 Landeswassergesetz (LWG) sowie nach § 70 LWG i. V. § 65 Abs. 1 LWG gestellt, dessen Genehmigung mit Schreiben vom 02.03.2011 in Aussicht gestellt worden ist.

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 Bebauungsplan Nr. 32.2. Daraus und aus dem jetzigen Planvorhaben setzt sich folgende Eingriffsbilanzierung zusammen:

Nutzung im B-32.2	Geplant im B-33.3, Teil 1		Zulässig nach B-32.2		Neueingriff im B-33.3, Teil 1
SOb-0,5-Gebiet (3.890 m²) → neu GRZ 0,6	2.334 m²	-	1.945 m²	=	326 m²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	778 m²	-	1.945 m²	=	- 1.167 m²
SOb-0,35-Gebiet (4.170 m²) → neu GRZ 0,6	2.502 m²		1.460 m²		1.042 m²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	834 m²		2.710 m²		- 1.876 m²
Verkehrsflächen	1.060 m²		1.060 m²		0 m²
				Gesamt:	**- 1.675 m²**

Somit kann das Plangebiet bereits jetzt vollständig bebaut werden. Durch die Neuplanung werden zukünftig sogar einige Freiflächen verbindlich gesichert.

Durch die Lage und bisherige Nutzung der Fläche hat sich in dem Bereich kein geschützter Tier- und Pflanzenbestand entwickeln können.

Boden/Wasser: Bisher ist eine vollständige Bebauung der Fläche zulässig. Bis vor Kurzem erfolgte auch eine intensive Nutzung der gesamten Fläche. Zwei Drittel der Fläche ist immer noch baulich genutzt. Somit ist der Boden bereits stark verändert und hat kaum noch eine Filter- und Speicherfunktion für den Wasserhaushalt bzw. für die Grundwassererneuerungsrate.

Klima/Luft: Das Gebiet ist noch 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 die Bebauung parallel der Strandallee durch Versprünge gestaffelt 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 12-Geschosser. Neu kann bereits ein 6-geschossiges Gebäude errichtet werden ohne Höhenbegrenzung. Zukünftig wird das zwar auf 7-Geschosse erhöht; allerdings auch mit Festsetzung einer Höhenbegrenzung. Allerdings sind in der Umgebung vergleichbare Baukörper vorhanden, so dass die Änderung einer Geschosshöhe in dem der Ostseeseite abgewandte Straßenfront kaum wahrnehmbar ist. Somit beeinträchtigt die Planung das Ortsbild nicht.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Wie aus dem Punkt 4.4.2 a) 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 ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Von dem Plangebiet können Emissionen ausgehen, durch die Nutzung dieses Geländes als gewerbliche Anlage (sprich: Hotel). Für das Plangebiet wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durch das Akustik-Labor Kiel am 25.02.2011 (Bericht-Nr. ALK811.8232011 G) erstellt (siehe Anlage), welches unter Punkt 6.3 und 7 zu folgenden Ergebnissen kam:

„a) Beurteilungspegel

Nachfolgende Tabelle 1 (siehe Gutachten) zeigt die Beurteilungspegel aus dem Hotelbetrieb mit Schallschutzmaßnahmen (Bestand + Planung) im Vergleich mit den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm. Anlage 11 zeigt die Teilbeurteilungspegel.

Ausweislich Tabelle 1 zeigt sich, dass durch den geplanten erweiterten Hotelbetrieb in der Wohnnachbarschaft keine Immissionsrichtwertüberschreitungen zu erwarten sind. Tagsüber sind die höchsten Beurteilungspegel an IP 1 mit 46 dB(A) in einem Gebiet mit einer Schutzbedürftigkeit entsprechend Mischgebiet zu erwarten. Der zugehörige Immissionsrichtwert von 60 dB(A) wird um 14 dB unterschritten. Die Immission wird durch den Lieferverkehr und entsprechenden Umschlag bestimmt. Im benachbarten Gebiet an der Strandallee (IP 5 und IP 6) treten Beurteilungspegel von bis zu 40 dB(A) auf. Der zugehörige Immissionsrichtwert von 60 dB(A) (entsprechend Mischgebiet) wird um 20 dB unterschritten. Die Immission wird durch die Belieferung der Ladenlokale und durch das Ein-/Ausladen von Gepäck der Hotelgäste bestimmt. Während der Nachtzeit treten die höchsten Beurteilungspegel in direkter Nachbarschaft zur geplanten Tiefgarage auf. Maximal wird ein Beurteilungspegel von 40 dB(A) an IP 3 prognostiziert. Der zugehörige Immissionsrichtwert im allgemeinen Wohngebiet von 40 dB(A) wird erreicht, jedoch nicht überschritten.

b) Kurzzeitige Geräuschspitzen

Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte hinsichtlich kurzzeitiger Geräuschspitzen ist nicht zu erwarten.

Am Tage wird das Einzelereignis „Rollcontainerverladung“ mit einem Schallleistungspegel von L_{WAFmax} = 106,6 dB(A) berücksichtigt. Es errechnet sich ein Spitzenpegel L_{AFmax} von gerundet 66 dB(A) am IP 1 in rund 38 m Entfernung. Der Immissionsrichtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen von 90 dB(A) in Mischgebieten wird somit deutlich unterschritten.

Weiterhin wird das Einzelereignis „Betriebsbremse Bus“ mit einem Schallleistungspegel von L_{WAFmax} = 102,5 dB(A) berücksichtigt. Es errechnet sich ein Spitzenpegel L_{AFmax} von gerundet 69 dB(A) am IP 5 EG in rund 18 m Entfernung. Der zugehörige Immissionsrichtwert von 90 dB(A) wird somit deutlich unterschritten. In der Nacht wird für den Betrieb der Tiefgarage das Einzelereignis „Zu-/Abfahrtverkehr, geschlossene Rampe“ mit einem Schallleistungspegel von L_{WAFmax} = 88,0 dB(A) [1] berücksichtigt. Es errechnet sich ein Spitzenpegel L_{AFmax} von gerundet 54 dB(A) am IP 3, EG in rund 17 m Entfernung. Der Immissionsrichtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen von 60 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten wird somit eingehalten. Alle

weiteren Quellen haben niedrigere Schallleistungen und/oder liegen darüber hinaus von den Immissionsorten weiter entfernt, sodass sie bzgl. ihrer Spitzenpegel vernachlässigt werden können.

c) Betriebsbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen

Der durch den Hotelbetrieb bedingte Verkehr auf der Wicheldorfstraße (Süd) wird aus dem Betrieb der Tiefgarage und dem Lieferverkehr (3 Lkw, Hotellieferungen/ 4 Transporter, Ladenlokale) abgeleitet. Vergleiche hierzu Anlage 2 und 3. Der Verkehr wird zur sicheren Seite ohne Berücksichtigung von Abbiegebeziehungen im Querschnitt der Wicheldorfstraße (Süd) angenommen.

Hinsichtlich der Verkehrsbelastung für den allgemeinen Verkehr werden die Angaben des Stadtplanungsbüros Stadtplanung Kompakt zugrunde gelegt [14]. Die Verkehrsdaten sind im einzelnen in Tabelle A 13.1 in Anlage 13 dargestellt. Die erhöhte Störwirkung der lichtzeichengeregelten Kreuzung Wicheldorfstraße/Strandallee wird nach Tabelle 2, RLS-90 [2] für die Tageszeit berücksichtigt. Die Immissionspunkte, für welche die Verkehrsgeräusch-Immission untersucht wird, sind im Lageplan in Anlage 1 dargestellt.

Im Ergebnis ist eine Erhöhung der Beurteilungspegel durch den betriebsbedingten Verkehr auf der Wicheldorfstraße (Süd) von 0,5 dB zu erwarten. Die Pegelerhöhung ist nicht relevant. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden in der Summe aus allgemeinem Verkehr und Hotelverkehr überschritten. Die Überschreitungen resultieren allein aus dem allgemeinen Verkehr. Ein Anspruch auf organisatorische Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräuscheinwirkung besteht nicht. Vergleiche hierzu auch Anlage 13.

d) Maßnahmen

Für die Prognose wurden die folgenden Voraussetzungen berücksichtigt. Die Maßnahmen sind erforderlich, um die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft einzuhalten.

da) Tiefgaragenrampe

Die Decke und die Wände (ab einer Höhe von 1,20 m über Fahrbahnniveau) der Pkw-Tiefgaragenrampe sind raumseitig absorbierend zu bekleiden. Es ist ein absorbierendes Material mit einem αm ≥ 0,65 (125 bis 4000 Hz) anzubringen. Hinweis: Im Allgemeinen lässt sich derartiges Absorptionsverhalten mit einer Deckenbekleidung mit Mineralwollauflage erreichen. Ein Beispiel ist in Anlage 6 dargestellt.

db) Lieferzeiten (Hotel, Ladenlokale)

Die Lieferzeiten sind auf die Tageszeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zu beschränken.

Nächtliche Anlieferung in der Zeit zwischen 22.00 – 6.00 Uhr ist unzulässig.

dc) Fahrbahnoberfläche

Der Pkw-Fahrbereich vor der Tiefgaragenrampe ist in Asphalt auszuführen. Mit dieser Maßnahme lassen sich die Fahrgeräusche der Pkw gegenüber einer Pflasterung deutlich reduzieren.

dd) Haustechnik

Für die geplante Hotelerweiterung liegen Standorte und Daten geplanter, haustechnischer Aggregate, die einen schalltechnisch relevanten Beitrag zur Geräuschsituation in der Nachbarschaft leisten, zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor. Am bestehenden Hotel

können bei der Ortsbesichtigung keine schalltechnisch relevanten, haustechnischen Aggregate festgestellt werden.

Bei der Projektierung haustechnischer Aggregate (z. B. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens) ist nachzuweisen, dass die zusätzliche Geräuschimmission der ausgewählten Geräte nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft führt. Dies ist im Allgemeinen durch eine Auswahl geeigneter Aggregate bzw. durch die Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schalldämpfer) möglich."

1. Ergänzung zum Bericht-Nr. ALK811.8232011 G

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein gab in seiner Stellungnahme vom 14.04./15.04.2011 den Hinweis, dass im angrenzenden B-Plan Nr. 32.3 ein Kurgebiet festgesetzt wird, welches nach der TA-Lärm einen Schutzanspruch von 45 dB (A) tags und 35 dB (A) nachts hat. Die Werte eines MI-Gebietes werden dem Gebiet – nach der Festsetzung – nicht zuerkannt.

Es wird darauf verwiesen, dass seit dem 12.06.1984 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32.3 gilt. Sie regelt den Text-Teil wie folgt:

„In dem in der Planzeichnung festgesetzten SOb-Gebiet (Kurgebiet) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Kur- und Erholungsheime, Arztpraxen, Folgeeinrichtungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie sonstige Anlagen zur Freizeitgestaltung zulässig. Betriebswohnungen i. S. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind zulässig, soweit sie Personen dienen, die im SO-Gebiet tätig sind. Außerdem kann eine Wohnnutzung bis zu 30 % der Geschossfläche genehmigt werden."

Somit existiert nordöstlich des Plangebietes ein Baugebiet, welches sich von denen nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Die Zweckbestimmung der baulichen Nutzung kann grundsätzlich als Kurzbezeichnung erfolgen. Dies wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes befolgt. Als Oberbegriff wurde aus § 11 BauNVO der Begriff „Kurgebiet" übernommen, denn nach den einschlägigen Kommentierungen kann es sich hierbei um ein „reines" Kurgebiet handeln; es ist jedoch keine Voraussetzung für diesen Begriff. Wesentlich ist die festgesetzte zulässige Art der baulichen Nutzung, die die zulässigen Nutzungen konkretisiert und damit den Gebietscharakter formt (vgl. Kohlhammerkommentare BauGB, Band 6, § 11 Rd.-Nr. 25, von Ziegler, 56. Lfg. Dezember 2004). Danach ist es zulässig, in „Kurgebieten" neben Kur- und Erholungsheime auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Arztpraxen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie sonstige Anlagen zur Freizeitgestaltung u. s. w. zuzulassen (vgl. Kohlhammerkommentare BauGB, Band 6, § 11 Rd.-Nr. 38-40, von Ziegler, 56. Lfg. Dezember 2004). Laut Planungsrecht ist der Begriff folglich nicht klar definiert und so keinem bestimmten Schutzstatus zwingend zuzuordnen.

Die Gemeinde wollte 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. Daher sind gerade in diesem touristisch attraktiven Bereich größere Betriebe des Beherbergungsgewerbes (= Hotels) gewollt, die mehr als 10 Betten haben. Daher die Zulassung einer 2 bis 6-Geschossigkeit, wohlwissend, dass diese nur in Misch- oder

Kerngebieten zulässig sind mit einen Schutzanspruch nach der DIN 18005 von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts.

Auch sind im g. Plangebiet Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie sonstige Anlagen zur Freizeitgestaltung zulässig. Alles sind Nutzungen, die einem größeren Einzugsbereich dienen, im WA-Gebiet – auf Grund seines immissionsrechtlichen Schutzanspruches - daher auch nicht zulässig wären und in der Gesamtheit zu erhöhten Immissionen führen.

Somit wird aus den geltenden Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32.3 deutlich, dass das Planungsziel der Gemeinde die Planung eines touristischen Anziehungsmagnetes war und ist, der keinen anderen Schutzanspruch als ein Mischgebiet hatte oder hat.

In der Bauleitplanung ist die DIN 18005 planungsrelevant. Diese lässt für Sonstige Sondergebiete einen erheblichen Spielraum zu. Zu reglementiert auch kein „Kurgebiet".

Insgesamt gab und gibt es bei heute für den planerischen Begriff „Kurgebiet" keine eindeutig immissionsrechtlich klare Definition. Somit darf diese gewählte Zweckbestimmung nicht ohne das Hinzuziehen der definierten Art der baulichen Nutzung erfolgen, denn nur so ist der von der Gemeinde gewollte Gebietscharakter definierbar.

Gemäß der Freizeitlärmverordnung und der TA-Lärm (die beide erst nach dem Bebauungsplan Nr. 32.3 in Kraft traten), ist „bei der Zuordnung der für die Beurteilung maßgeblicher Immissionsrichtwerte zu den Gebieten im Einwirkungsbereich der Anlage grundsätzlich vom Bebauungsplan auszugehen". Gemeint ist der gesamte Bebauungsplan mit all seinen Festsetzungen und dazu gehört auch die Art der baulichen Nutzung. Wie beschrieben, entsteht somit ein Schutzpassus eines Mischgebietes. Ein schützenswertes Kurgebiet mit Kurkliniken, Ruhebereichen und – zeiten existiert im Plangebiet nicht und war auch zu keinem Zeitpunkt gewollt.

Somit wurde nach dem Planungsrecht der korrekte Gebietscharakter definiert. Die Unsicherheiten entstehen durch die Verwendung eines identischen Begriffes für zwei verschiedene Gebietsarten. Die Gemeinde behebt das bereits seit Jahren, in dem sie den besagten Begriff bei neuen Planungen abändert.

Im übrigen wurde durch die 1. Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung vom Akustik-Labor Kiel (Bericht-Nr. ALK811.8452011 G vom 11.05.2011 – Anlage 1) geprüft, ob sich die Immissionen, die durch die – über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gebundene - Planung entstehen können, sich wesentlich auf das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32.3 auswirken. Das Ergebnis besagt, dass an den Messpunkten IP 5 und IP 6 Tags max. zwischen 42,5 bis 44,4 dB (A) ankommen (siehe Anlage 2 des g. Gutachtens). Nachts entstehen überhaupt keine erkennbaren Immissionen. Daher kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der geplante Betrieb der Hotelerweiterung mit der Nachbarschaft aus schalltechnischer Sicht auch dann vereinbar ist, wenn für den nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32.3 die nach TA Lärm für Kurgebiet vorgesehenen Immissionsrichtwerte in Ansatz gebracht werden.

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 seinem 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 Wicheldorfstraße) begonnen worden ist.

a) Wicheldorfstraße

Als Immissionsbezugspunkt für die Berechnung der Schallimmissionen im Plangebiet wird der Abstand von 5 m vom Fahrbahnrand der Wicheldorfstraße gewählt, da dort vermutlich die größten Schallimmissionen zu erwarten sind.

Verkehrsmenge M beträgt:

tags 2.676 x 0,06 = 161 Kfz/h
nachts 2.676 x 0,011 = 29 Kfz/h

	tags	**nachts**
Verkehrsstärke	161 Kfz/h	29 Kfz/h
Lkw-Anteil	10 %	3 %
Mittlungspegel	61,97 dB	52,88 dB
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	3,00 dB	3,00 dB
Emissionspegel	60,28 dB	58,42 dB
Abstand	5 m	50 m
Höhe	0 m	0 m
Beurteilungspegel	68,21 dB	58,03 dB
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) 10 m – 25 m*
Lärmpegelbereich IV (65–68 dB tags) 5 m – 10 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 Ferienwohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bäder) bei geschlossenen Fenstern oder bei Verwendung schallgedämpfter Lüftungssystemen eingehalten gehalten werden. Dies ist in der Projektplanung nachzuweisen. Somit sichern die Festsetzungen ein gesundes Wohnen und Arbeiten in den Räumen.

Bei Festsetzung eines passiven Schallschutzes bleibt somit der Schallschutz der Freiflächen in historisch gewachsenen Orten mit verstärkten Verkehrsaufkommen ein Defizit. Die Freiflächen liegen jedoch im rückwärtigen Bereich, der zukünftig durch eine geschlossene Bebauung abgeschirmt wird. Bei der von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf nach der DIN 4109 bei geschlossener Bebauung eine Lärmminderung von 10 dB angenom-

men werden. Somit verfügen alle Grundstücke über Freiflächenbereichen, auf denen am Tage Immissionen weniger als 58 dB (A) dB (< 60 dB (A)) auftreten.

b) Strandallee

Als Immissionsbezugspunkt für die Berechnung der Schallimmissionen im Plangebiet wird der Abstand von 6 m vom Fahrbahnrand der Strandallee 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	3,00 dB	3,00 dB
Emissionspegel	59,10 dB	58,42 dB
Abstand	6 m	6 m
Höhe	0 m	0 m
Beurteilungspegel	66,25 dB	48,90 dB
Orientierungswert für das SO-Gebiet	> 60,00 dB	< 50,00 dB

Die zulässigen Orientierungswerte werden hier tags um 6 dB (A) überschritten. Auch hier ist die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen wie folgt erforderlich:

Lärmpegelbereich III (60-65 dB tags) 7 m – 16 m*
Lärmpegelbereich IV (65–68 dB tags) 6 m – 7 m*
(*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

Alle vorhandenen und geplanten Gebäude liegen somit ebenfalls im geringen Maße im Lärmpegelbereich IV, aber weitgehend im Lärmpegelbereich III. Die Aussagen aus Punkt 3.2a gelten somit auch für diese Gebäudezeile uneingeschränkt.

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 in den vorhandenen Regenwasserkanal gesammelt und in ein Gewässer II. Ordnung eingeleitet. Er ist ausreichend dimensioniert, um das bisher anfallende Regenwasser aufnehmen zu können. Neuversiegelungen sind nicht geplant.

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.

Für das Vorhaben gibt es ein Brandschutzkonzept vom 18.03.2011, welches vom Dipl.-Ing. Horst Langner, Ing.-Gesellschaft mbH für Tragwerksplanung und baulichen Brandschutz aus 58300 Wetter (Ruhr), für die Erweiterung des Bestandes, erstellt wurde.

Dieses stellt für das geplante Vorhaben - unter Berücksichtigung der Bestandsanbindung - alle erforderlichen Maßnahmen des baulichen und vorbeugenden Brandschutzes, sowie ein Flucht- und Rettungswegekonzept dar.

Bezüglich der Löschwasserversorgung kommt das Konzept zu folgendem Ergebnis:

„Bei dem Objekt handelt es sich um eine bauliche Anlage, die im Wesentlichen in feuerbeständiger Bauart erstellt ist. 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.

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 ca. 50 m von der geplanten Tiefgaragenzufahrt entfernt und ein Überflurhydrant H100 in der Strandallee an der Einmündung zur Straße Am Strande unmittelbar am vorhandenen Treppenaufgang zur Hotelsterrasse.

Eine ausreichende Löschwassermenge ist nach Aussage der Feuerwehr Grömitz sichergestellt. Zudem befindet sich die Ostsee in unmittelbarer Nähe zum Objekt; diese kann im Brandfall als Löschwasserquelle genutzt 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.

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.

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 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.

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 MAßNAHMEN

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 ist nicht vorgesehen.

7 UMWELTBERICHT GEMÄß § 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 12-geschossige Bauweisen vorhanden und auch zulässig. Höhenbegrenzungen gelten nach dem Bebauungsplan Nr. 32.2 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 1.1 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:

Die Planung führt zu einer Versiegelung des Plangebietes von ca. 7.510 m² Boden. Nach dem Bebauungsplan Nr. 32.2 können jedoch 9.120 m² versiegelt werden. Somit reduziert sich der zulässige Versiegelungsgrad. 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 zudem von Bebauung umgeben, denen sich örtliche Straßen anschließen. 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 voraussichtlich 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 1.675 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 voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Wasser:

Die Planung führt zu einer Verringerung der Versiegelung des Plangebietes um 1.675 m² Boden.

Durch vorhandene Bebauung in der direkten Umgebung 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 voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Klima/ Luft:

Die Planung führt zu einer Verringerung der Versiegelung des Plangebietes um 1.675 m² Boden.

Im Plangebiet und in seiner direkten Umgebung sind bereits größere Gebäude vorhanden. Diese Strukturen beeinträchtigen bereits eine ungehinderte Frischluftzufuhr. Durch die Planung erfolgt keine wesentliche Änderung. Somit sind voraussichtlich 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 voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Wie bereits erläutert, ist das Plangebiet bereits mit sehr hohen Gebäuden be- und umbaut. Die neuen Festsetzungen zur Höhe der neuen Baukörper im Plangebiet orientieren sich an der angrenzenden Bebauung. Gebietsstörende Gebäude sind somit nicht zu erwarten. Somit beeinträchtigt die Planung das Ortsbild am Ortsrand nicht. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch diese Planung ist voraussichtlich 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 voraussichtlich 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 Auswirkungen dieser Planung sind in der Begründung unter Ziffer 3 (mit Anlage 1) untersucht. Danach sind wesentliche Beeinträchtigungen der Nachbarn 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. 23a Baugesetzbuch verzichtet.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Ziffer 7.2A „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 hier eine Kompensation der vorhandenen Ortsstruktur erfolgt. So erfolgt hier eine Verdichtung der Fremdenverkehrsstruktur. 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 entstehen kann. Aufgrund der zulässigen Bebauung wird sich jedoch kaum ein Investor finden, sodass in diesem städtebaulich wichtigen Bereich eine Baulücke zu erwarten ist, die sich störend auf das Ortsbild auswirkt. Die Beibehaltung der Baulücke 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.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass eine Bebauung auf Grundlage des noch geltenden Bebauungsplanes Nr. 32.2 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 1.675 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. 32.2 erfolgt. Danach kann das Plangebiet vollständig versiegelt werden.

Schutzgut Klima/ Luft:

Das Plangebiet hat mit 0,9 ha eine geringe Bedeutung für Klima bzw. Luft, da es von Gebäuden umgeben ist. Durch den geltenden Bebauungsplan Nr. 32.2 kann auch ohne diese Planung das Gebiet vollständig bebaut werden.

Landschaft:

Das Plangebiet ist von Gebäuden umgeben und ist daher vom Ortsrand bzw. der Ostsee nicht einsehbar. Durch die Eingrenzung der Höhenentwicklung wird sich durch diese Planung nichts

ändern. Daher ist es für das Landschaftsbild letztendlich unbedeutend, ob das Plangebiet umgesetzt wird oder nicht. 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. 32.2 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, ergaben sich auch im Rahmen der bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht. Wesentlich ist ledig-

lich der Hinweis, dass die Fläche im Vordeichgelände liegt und somit ein Schutz für Überschwemmungen in der Projektplanung umzusetzen ist:

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-Gebiet	8.060 m²
Verkehrsfläche	1.060 m²
Gesamt	**9.120 m² (0,9 ha)**

8.2 Bauliche Nutzung

Gemäß dem Punkt 1.2.3 sind ca. 68 neue Ferienwohnungen – nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem beiliegenden Durchführungsvertrag - möglich mit einer theoretischen Belegung von 156 bis 330 Gästen (= Betten). Davon können im VII. Geschoss des SO-VII-Gebietes auch Dauerwohnungen entstehen.

9 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33.3 (Teil 1), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.05.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Grömitz, 30. Mai 2011

-Unterschrift-
(Scholz)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 33.3 (Teil 1) ist am 28.05.2011 in Kraft getreten.
Die zusammenfassende Erklärung liegt bei.