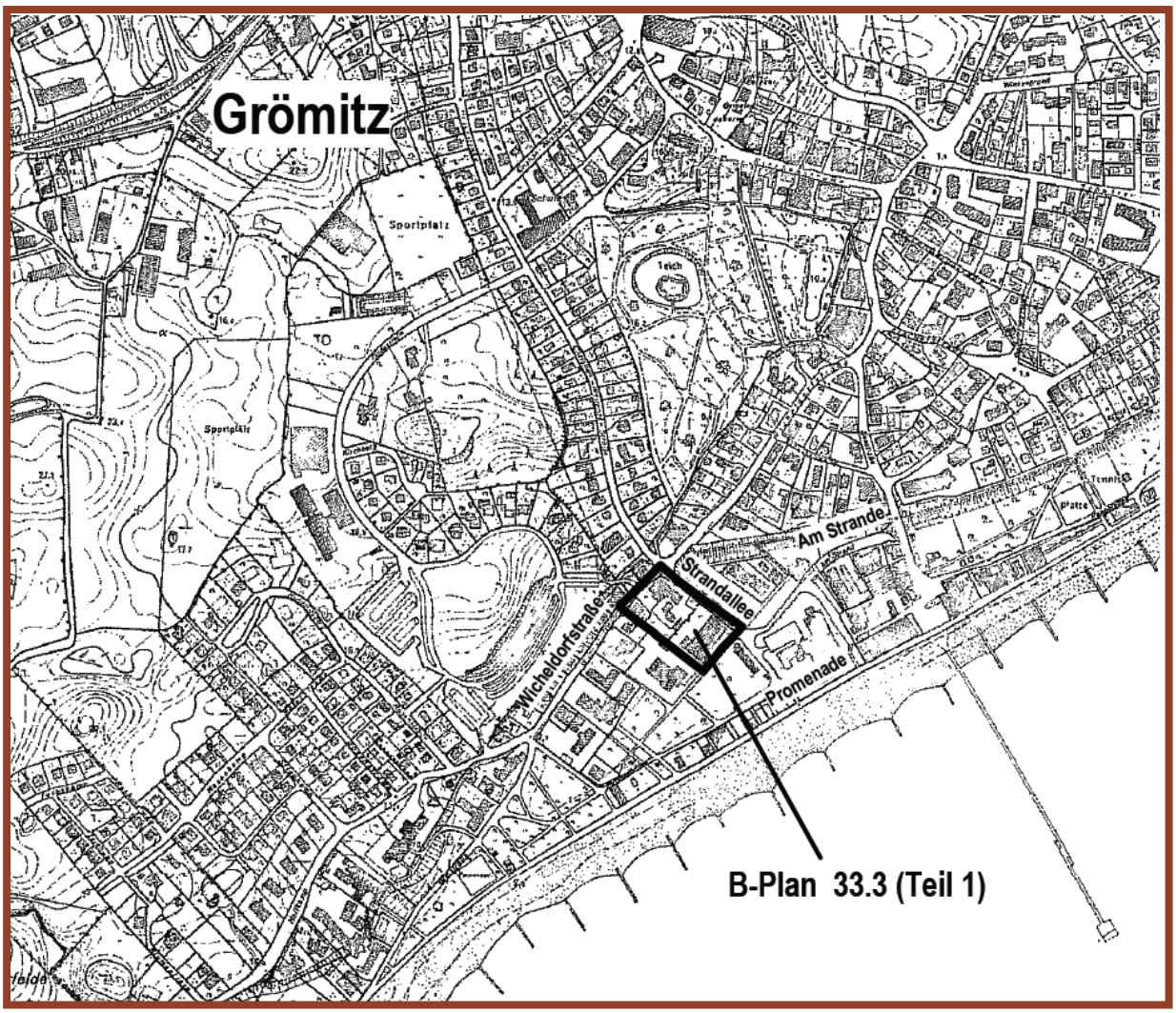


Stand: 26. Mai 2011

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

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

Auftragnehmer:

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

Inhaltsverzeichnis

1 Ziel des Bebauungsplanes 3

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange 3

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange 3

2.2 Sonstige Umweltbelange 3

2.3 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange 4

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 5

4 Gründe des gewählten Planungsstandes 7

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist nach dem Satzungsbeschluss eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

1 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

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.

2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 kennzeichnet Grömitz als ländlichen Zentralort sowie als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

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.

Das Plangebiet liegt 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.

Nach dem gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig.

2.2 Sonstige Umweltbelange

Von dem Plangebiet können Emissionen ausgehen, durch die Nutzung dieses Geländes als gewerbliche Anlage (sprich: Hotel), die sich störend auf die Umgebung auswirken könnten.

Zudem können die neuen Nutzer durch die Immissionen beeinträchtigt werden, die von den angrenzenden Straßen ausgehen.

Bisher ist eine vollständige Versiegelung der Fläche zulässig.

2.3 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange

Für die Durchführung der Umweltprüfung wurden bestehende Fachplanungen, u.a. der Landschaftsplan, der „Verkehrsentwicklungsplan Grömitz“ und die angrenzenden Bebauungspläne ausgewertet.

Zusätzlich wurden schalltechnische Untersuchungen beauftragt. In diesen Gutachten wurden die Lärmimmissionen untersucht, die durch den Betrieb des geplanten Beherbergungsbetriebes mit Ferienwohnungen zu erwarten sind. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Umsetzung von bestimmten technischer Maßnahmen in der Projektplanung die Schutzbedürfnisse der umgebenden Wohnnutzung gewährleistet werden können.

Weiterhin erfolgte eine Lärmberechnung nach der Din 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Diese hat ermittelt, welche Verkehrsimmissionen auf das Plangebiet wirken. In der Folge sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden, die in der Projektplanung zwingend zu beachten sind.

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. Weiterhin hat die Gemeinde 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.

Für das Plangebiet galt seit dem 06.08.1975 der Bebauungsplan Nr. 32.2. Danach konnte das Plangebiet vollständig versiegelt werden. Neue Eingriffe erfolgen somit nicht. Es wird jedoch der Versiegelungsgrad auf 90 % beschränkt. Somit erfolgt eine kleine Verbesserung der Bodensituation.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke der 2. Bebauungsplanänderung gemäß § 3 (1) BauGB fand durch Offenlage der Planunterlagen im April 2008 statt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, zum Vorentwurf des Bebauungsplans Stellung zu nehmen. Sie wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Weiterhin lag der geänderte Plan ab Juli 2008 öffentlich aus und erneut ab April 2011. Die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von diesen Verfahren unterrichtet.

Kreis Ostholstein - vom 01.07.2008 und 02.05.2011

- Eine Unterschreitung der Abstandsflächen auf das Mindestmaß von 3,0 m bei einer 7- bzw. 12-geschossigen Bebauung verletzt in der Regel bauordnungsrechtliche Vorschriften. → Die Stellungnahme wird dahingehend berücksichtigt, dass auf diese Festsetzung verzichtet wird, da eine Unterschreitung der Abstände kaum städtebaulich begründbar sind und auch zu übermäßigen Beeinträchtigungen der Anwohner führen.
- Da für die Gründung des geplanten Bauwerkes eine Grundwasserabsenkung durchgeführt werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8-10 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen. → Während der Bauphase für die Tiefgarage kann eine kurzzeitige Grundwassersenkung erforderlich werden. Hierfür werden – im Bedarfsfalle – alle erforderlichen Anträge in der Projektplanung gestellt.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das Land Schleswig-Holstein die Bemessungshöhe für Landesdeiche von 3,5 m NN auf 4,0 m NN erhöht hat. → Es handelt sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Daher liegen der Gemeinde die Hochbauplanungen vor. Sie ist verbindlicher Bestandteil dieser Planung. Danach sind im Erdgeschoss nur bauliche Anlagen für gewerbliche Zwecke geplant, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen. Mit 2,54 m über NN liegt sie 0,24 m über den geforderten 2,30 m über NN. Frühestens ab dem 1. Obergeschoss sollen baulichen Anlagen für Wohnzwecke entstehen, wie möglicherweise ev. 7 Apartments. Hier beträgt die Fußbodenhöhe 6,54 m über NN. Die Höhe von über 3,50 m bzw. 4,0 m über NN ist somit gesichert. Das Vorhaben wird – auf Forderung der Gemeinde - so gebaut, dass der Hochwasserschutz mit technischen Mitteln eingehalten wird.

Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein - vom 13.08.2008

- Im B-Plan-Gebiet sollen im Vorlauf zu den Bauvorhaben spezifische Baugrunduntersuchungen erfolgen und ein Baugrundgutachten erstellt werden. → Hinweise auf einen nichttragfähigen Boden gibt es nicht, weil das Grundstück schon großflächig bebaut ist. Seit vom 07.03.2011 liegt eine Baugrunduntersuchung von Baukontor Dümcke GmbH vor. Eine Bebauung ist danach möglich.
- Von dem B-Plan 33.3 der Gemeinde Grömitz ist der südlich der Planfläche liegende Geotopbereich „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.

Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalparks und Meeresschutz des Landes Schleswig-Holstein - vom 11.08.2008

- Der Geltungsbereich liegt im Vorland des Landesschutzdeiches Grömitz-Kellenhusen. → Die Stellungnahme wird dahingehend berücksichtigt, dass das die Planzeichenerklärung mit einen nachrichtlichen Verweis auf § 80 Landeswassergesetz (LWG) ergänzt wird.
- Das Einvernehmen zu baugenehmigungspflichtigen Vorhaben bzw. eine Ausnahmegenehmigung nach § 80 Abs. 3 LWG analog wird in Aussicht gestellt, wenn Seitens der Gemeinde ein dringende öffentliches Interesse an der geplanten Nutzung dargelegt wird oder der Betreiber nachweist, dass ein Verbot eine besondere Härte bedeuten würde, eine erosionsfeste Gründung zum Schutz vor Unterspülung vorgesehen ist und Räume für den dauernden Aufenthalt von Personen unterhalb von +3,5 m NN nicht vorgesehen werden → Die Begründung wurde um das „dringende öffentliche Interesse“ ergänzt. Der Bebauungsplan hat die Mindesthöhen aufgenommen. Die Inaussichtstellung nach § 80 LWG wurde beantragt und auch gegeben. Der Nachweis der Tragfähigkeit des Bodens wurde zwischenzeitlich durch ein Bodengutachten erbracht.

Landesbetrieb für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - vom 14.04.2011

- Es bestehen erhebliche Bedenken gegen den Ansatz der nach TA-Lärm für Mischgebiete vorgesehenen Immissionsrichtwerte hier auch für den nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich des im B-Plan Nr. 32.3 festgesetzten Kurgebietes. → Die Zweckbestimmung der baulichen Nutzung kann grundsätzlich als Kurzbezeichnung erfolgen. Wesentlich ist die festgesetzte zulässige Art der baulichen Nutzung, die die zulässigen Nutzungen konkretisiert und damit den Gebietscharakter formt. 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. 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; ein ruhebedürftiges „Kurgebiet“ war nie gewollt und gab es hier auch nie. 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) 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). Nachts entstehen überhaupt keine erkennbaren Immissionen. Die Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass die Begründung um diese Erläuterung ergänzt wird.

Anwohner - vom 14.08.2008, 21.08.2008 und vom 20.08.2008

- Der geplante Bau mit einer Höhe von 25 Metern soll im Abstand von etwa 20 Metern zur südlichen Frontseite unseres Hauses errichtet werden. Ein Bau in dieser Höhe würde zu einer erheblichen Abschattung unseres und des benachbarten Anwesens Strandallee 3 führen. → Die Stellungnahme wird dahingehend berücksichtigt, dass die Baugrenze so gesetzt wird, dass die Verkehrsfläche nicht überbaut werden kann bzw. die LBO eingehalten wird. Ein Anspruch auf verschattungsfreies Wohnen besteht somit nicht. Aus der in der Gemeinde einsehbaren Schattenanalyse ist ersichtlich, dass das Grundstück bereits – durch die zulässige Bebaubarkeit nach dem Bebauungsplan 32.2 theoretisch – Verschattungen ausgesetzt ist. Es gilt somit als vorbelastet. Durch die Neuplanung erhöht sich die Verschattung zu einigen Tageszeiten. Allerdings sind keine so wesentlichen Veränderungen erkennbar.
- Eine zusätzliche höhere Lärmbelastung wird erwartet. → Dieser Punkt wurde in den schalltechnischen Untersuchungen (siehe Anlage 1 der Begründung) geprüft. Wesentliche neue Beeinträchtigungen konnten nicht festgestellt werden.

4 GRÜNDE DES GEWÄHLTEN PLANUNGSSTANDES

In Anbetracht der Tatsache, dass es bei dieser Bauleitplanung um die Sicherstellung und das Ermöglichen von Entwicklungen und Erweiterungen einer bereits bestehenden Anlage an einem festen Standort geht, basiert der abschließende Planungsstand auf eine Einpassung in den örtlichen Bestand.

Grundsätzliche Prüfungen von Standortalternativen bieten sich somit nicht an.

Siegel

Grömitz, 30. Mai 2011

-Unterschrift-
(Scholz)
Bürgermeister