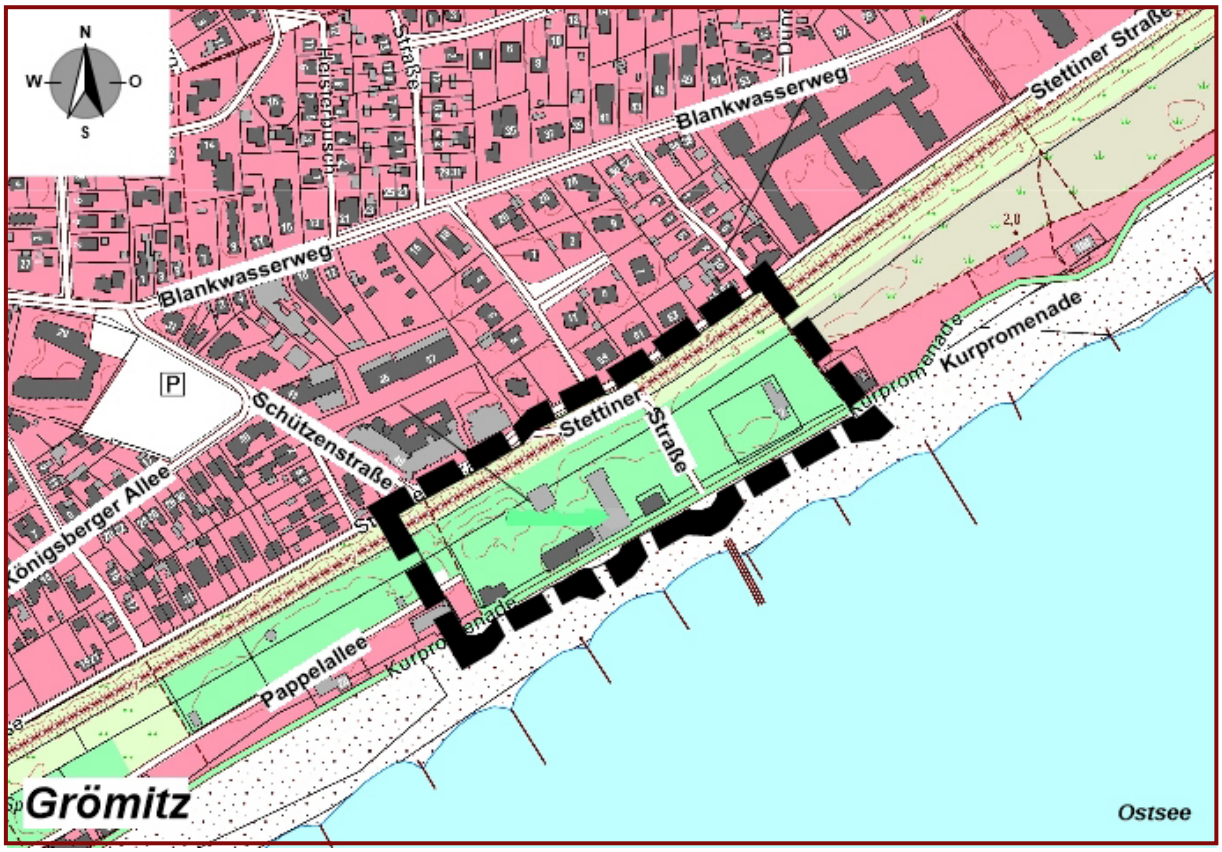


Stand: 25. September 2017

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

DER INNENENTWICKLUNG NR. 33

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für das Gebiet in Grömitz südlich der „Stettiner Straße“ bis zur Promenade parallel der Ostsee und von der Höhe „Brandenburger Weg“ bis zur Höhe "Schützenstraße“

Auftragnehmer:
PLANUNG *kompakt* STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1 Entwurfsbegründung 3
1.1 Planungsabsicht 3
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 8
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 11
2 Begründung der Planung 13
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 13
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) 16
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein 16
2.4 Erschließung 16
2.5 Grünplanung 17
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 20
3 Emissionen und Immissionen 21
3.1 Emissionen 21
3.2 Immissionen 22
4 Ver- und Entsorgung 23
4.1 Stromversorgung 23
4.2 Wasserver- und –entsorgung 23
4.3 Löschwasserversorgung 23
4.4 Müllentsorgung 24
4.5 Gasversorgung 24
5 Hinweise 24
5.1 Bodenschutz 24
5.2 Altlasten 24
5.3 Archäologie 25
5.4 Hochwasserschutz 25
5.5 Wasser- und Schifffahrtsamt 27
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 27
7 Städtebauliche Daten 28
7.1 Flächenbilanz 28
7.2 Bauliche Nutzung 28
8 Kosten für die Gemeinde 28
9 Verfahrensvermerk 28

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

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel dieser Planung ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von öffentlichen Nutzungen, die in der Ostseenähe erforderlich sind, wie die DLRG und das „*Haus des Gastes*“, sowie für eine bedarfsgerechte touristische und wetterunabhängige infrastrukturelle Entwicklung im Vordeichgelände.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Im Plangebiet besteht ein städtebauliches Defizit im Bereich des Areals des Kinderspielcenters und des ehemaligen Freibades. So wurde der Betrieb des Freibades im Jahr 1999 eingestellt. Zwischenzeitlich sind die noch vorhandenen Gebäude abgängig.

Die an der Promenade befindlichen Gebäude der DLRG und des „*Hauses des Gastes*“ werden noch genutzt. Sie sind zwingend von einer Gemeinde vorzuhalten, um als Seebad anerkannt zu werden. Allerdings entspricht die Baustruktur nicht mehr den heute erforderlichen technischen Standards für solche öffentlichen Einrichtungen. Daher sind an den Gebäuden entweder umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich oder sie sind durch Neubauten zu ersetzen.

Ein ähnlicher baulicher Zustand wird am Kinderspielcenter deutlich. Auch hier besteht ein Sicherheitsstandart, der einen weiteren Betrieb völlig ausschließt.

Die somit hier vorhandenen Angebote entsprechen folglich nicht mehr den heutigen baulichen und touristischen Ansprüchen. Auf Grund dieser Situation wird der nordöstlich folgende Promenadenbereich von den Gästen kaum frequentiert. Daher ist es erforderlich, die städtebauliche und touristische Aufwertung des Vordeichgeländes mit diesem Plangebiet voran zu treiben.

Das Planungsziel dieser Planung besteht daher in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die flexible und entwicklungsfähige Unterbringung vordeichverträglicher Nutzungen, wie

- die Ansiedlung von Gastronomie/Strandversorgung, Läden, touristischen Einrichtungen aller Art, Indoor- und Outdoorspielbereiche etc.,
- die mittelfristige Sicherung des BHKW´s,
- die Unterbringung des "*Hauses des Gastes*" mit Saal und öffentlichem WC,
- den Bau einer neuen Einrichtung für das DLRG sowie der dazugehörigen Übernachtungsmöglichkeiten.

Da der geltende Bebauungsplan Nr. 32.4 (Teil 1) mit seiner 1. und 2. Änderung die Umsetzung dieses Zieles nicht zulässt, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Zwecks Sicherung einer besseren Übersichtlichkeit wird dieser Plan nicht weiter mit der Nr. 32.4 (Teil 1) 3. Änderung betitelt, sondern wird zukünftig mit der eigenständigen Nummer „33“ benannt.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Mit Schreiben vom 27.02.2013 teilte der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein der Grömitz mit, das neuen Bebauungen im Vordeichgelände von Grömitz nicht mehr zugestimmt wird.

Auf Grund dessen fand am 30.05.2014 ein gemeinsamer Termin mit dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN) und dem MELUR in Kiel statt. Dort einigten sich alle Beteiligten darauf, dass von den übergeordneten Behörden Neubauten im Vordeichgelände nur mitgetragen werden, wenn die Gemeinde für den gesamten Bereich zwischen dem „*Yachthafen*“ und dem Restaurant „*Schlemmerland*“ ein Entwicklungskonzept vorlegt, wie das Gebiet in seiner Gesamtheit in den nächsten ca. 15 Jahren entwickelt werden soll. Dabei sollen im Wesentlichen folgende vordeichverträgliche Nutzungen berücksichtigt werden, wie

- Gastronomie/Strandversorgung,
- Läden,
- Touristische Einrichtungen aller Art,
- Indoor- und Outdoorspielbereiche etc..

Daraus resultierend:

- keine Wohnungen,
- keine Ferienwohnungen,
- max. ein kleines Hotel.

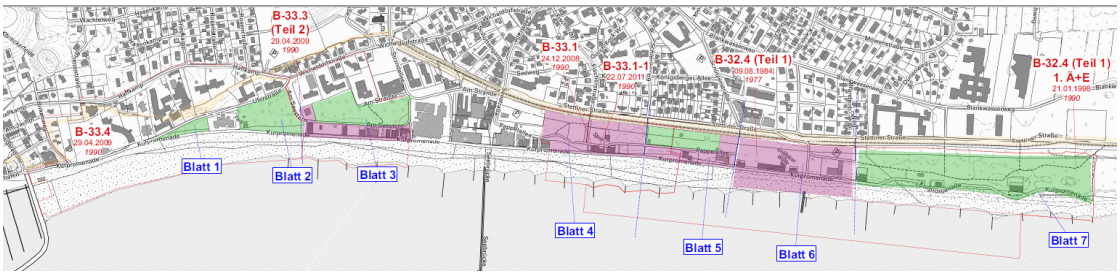
Als akzeptable Rahmenvorgaben für die Bauflächen wurde definiert

- eine kleinteilige Baustruktur,
- der Umfang der vorhandenen Bebauung darf in der Gesamtheit im Bereich der Promenade nicht erhöht werden,
- die 20 m Freihaltezone zum bestehenden Deich bzw. ein Vorsorgeabstand zu Brandungsbereich sind zu beachten (insbesondere bei einem Hotel),
- die Bebauung darf nicht zu hoch werden → ca. zwei Vollgeschosse,
- die technischen Anforderungen an den Hochwasserschutz sind zu beachten.

Um die genannten Vereinbarungen umzusetzen, wurde zwischenzeitlich

- der gesamte Bestand im Vordeichgelände aufgenommen.
- Es erfolgte eine Ortsbegehung des gesamten Vordeichgeländes mit dem Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt bzw. den Tourismusausschuss. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass das größte städtebauliche Defizit im Bereich des Areals des Kinderspielcenters und des ehemaligen Freibades besteht. In allen anderen Abschnitten besteht bisher kein dringender Handlungsdarf.

Bild 1: Auszug der Untersuchungsabschnitte aus dem Masterplan



- Um den Bedarf an neuen touristischen Nutzungen im Bereich des Plangebietes zu ermitteln, wurden durch den Tourismus-Service Grömitz in den Jahren 2014 und 2015 die Urlaubsgäste, Einheimischen, die politischen Gremien und die Vertreter der Wirtschaft über das In-Magazin, auf deren Website sowie auf Facebook gefragt, was neben dem vorhandenen wunderbaren Strand, den tollen Veranstaltungen, den herrlichen Unterkünften und den einmaligen Freizeitangeboten vermisst wird.
- Die über 300 Ideen wurden in einem Workshop „*Projektentwicklung Dünenpark Grömitz*“ den politischen Gremien vorgestellt. Diese wählten daraus 6 Handlungsfelder aus, die im Plangebiet zu einer Realisierung kommen sollen und zwar:
  1. DLRG-Hauptwache sowie Unterkünfte/Gästehaus für das Wachpersonal,
  2. multifunktionaler Gebäudekomplex inkl. öffentlicher WC-Anlagen für wetterunabhängige Aktivitäten und Veranstaltungen (vielleicht mit Bowlingbahn, Musikclub und Indoor-Spielanlage,
  3. einige kleinteilige Shops und Gastronomien,
  4. öffentliche Außenanlagen / Promenaden, Park-, Aktions- und Veranstaltungsflächen sowie Freiflächen für temporäre Freizeitattraktionen (z.B. Heißluftballon, Riesenrad,
  5. Abenteuerspielplatz mit Wasserspielen,
  6. Beachclub mit Innen- und Außenfläche, Pool, Fitness und Gastronomie.
- Mit diesen genannten sechs Handlungsfeldern, die nun im Projekt "*Dünenpark*" integriert werden sollen, wurden Anfang 2016 verschiedene Ingenieur- bzw. Architektenbüros beauftragt, in Form eines Wettbewerbes Ideen zu entwickeln, wie so ein "*Dünenpark Grömitz*" wohl aussehen könnte. Ende April lagen die ersten Skizzen des hochbaulichen Ideenwettbewerbes vor.
- Auf Grundlage der verschiedenen Ideen hat der Arbeitskreis der Fraktionen ein städtebauliches Gestaltungs- und Nutzungskonzept entwickelt, welches über den Bebauungsplan nun abgesichert werden soll.

Somit besteht nur auf der ermittelten Fläche im Vordeichgelände von Grömitz ein erhebliches städtebauliches Defizit. Auf Grund der Größe der Fläche von ca. 27.000 m² wurde sich durch die Gemeinde sehr gewissenhaft mit dem eigentlichen touristischen Bedarf auseinandergesetzt. Erst auf dieser Basis erfolgte die Entwicklung eines in sich schlüssigen städtebaulichen Gesamtkonzeptes, dessen Umsetzung von der Gemeinde nun erfolgen soll. Auf Grund der Lage der Fläche

und der Folgen für die Nichtentwicklung dieser Fläche, ist die Untersuchung weiterer Alternativen nicht zielführend.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- im Eigentum der Gemeinde ist,
- bereits baulich genutzt ist,
- hier bereits gastronomische, gemeindliche (DLRG) und touristische Nutzungen vorhanden sind,
- direkt erschlossen ist und
- von Bebauung umgeben ist,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als touristischer Bereich ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	28.04.2015
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		24.11.2016
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	03.04.2017 – 12.05.2017
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	10.04.2017 – 12.05.2017
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	25.09.2017

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden,
- neue bisher unbebaute Flächen beansprucht werden,
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Die überplante Fläche betrifft nur Flächen, die bereits touristisch genutzt sind. Sie umfassen ca. 15.730 m² Sonstiges Sondergebiet. Das Plangebiet ist mit einem Schwimmbad, einem Heizhaus, der DLRG, einem Parkplatz sowie mit touristischen und gastronomischen Anlagen bebaut. Im Südwesten und Nordosten schließen sich vergleichbare Nutzungen an. Zudem befinden sich nördlich des Gebietes bzw. des Landesschutzdeiches Allgemeine Wohngebiete nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Rahmen einer Einzelfallprüfung kann somit festgestellt werden, dass das Plangebiet im Ort liegt und es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ im Sinne § 13a BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet im Ort und ist von drei Seiten von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die SO-Gebiete umfassen eine Fläche von 15.730 m². In allen Gebieten ist eine Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Durch die Planung kann somit eine Grundfläche von ca. 9.440 m² ebenerdig bebaut werden. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

Wie unter Punkt 1.1.3 dargelegt, entwickelt die Gemeinde für diesen Bereich ein eigenständiges Konzept, welches in eigenständiger Form und unabhängig von anderen Konzepten neugestaltet werden soll. Somit sind alle Anforderungen an ein Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

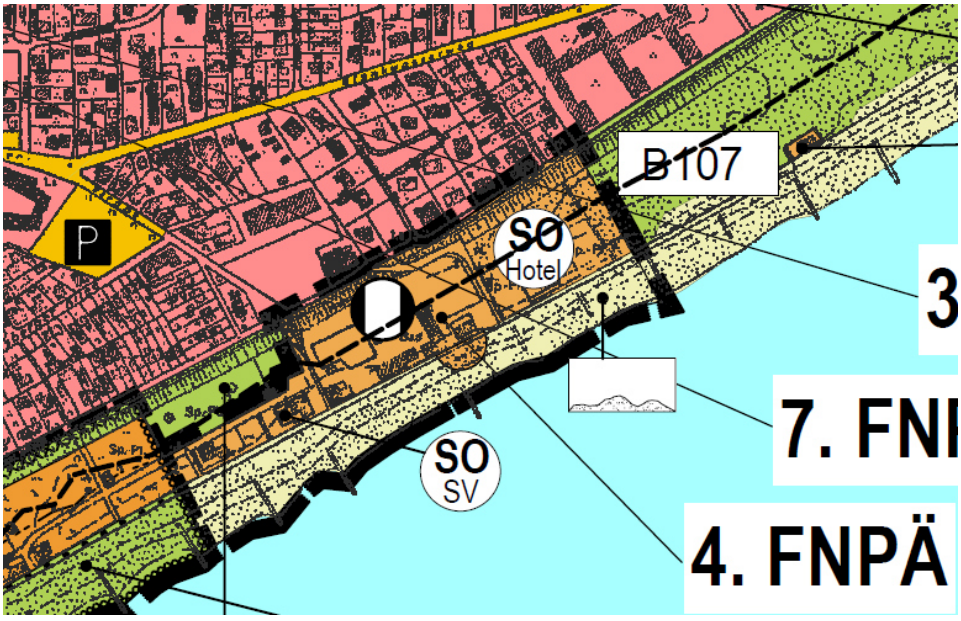
Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege durch die Gemeinde geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt. Zudem erfolgt auch kein Eingriff in den als Biotop geschützten Strandbereich.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet als „*Sonstige Sondergebiet - Hotel*“ nach § 11 BauNVO. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit erforderlich.

Bild 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

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 kennzeichnet ganz Grömitz als „Gebiet mir besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“. Darüber hinaus wird die gesamte Fläche von Grömitz, die tiefer als 3 m über Normalnull (NN) liegt, als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ (Ziff. 5.2 Regionalplan II) gekennzeichnet. In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Der Schutzanspruch wird lediglich aus der Höhenlage und somit einer möglichen Gefährdung durch Ostseehochwasser begründet. Der Ortsteil von Grömitz ist vor und hinter dem Deich vollständig bebaut bzw. über Bauleitplanung vollständig abgesichert und unterscheidet sich nicht von den höher gelegenen kompakten Baustrukturen. Zudem erfolgt im Vordeichgelände lediglich eine Neuordnung der Bauflächen, für die bereits Baurechte bestehen. Gemäß den Forderungen des MELUR´s dürfen die Neubauten max. zweigeschossig sein sowie überwiegend kleinteilig. Somit erfolgt durch die Planung keine zusätzliche Belastung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes. Dem Grundsatz der Raumordnung wird somit im Zuge der Planung ausreichend entsprochen.

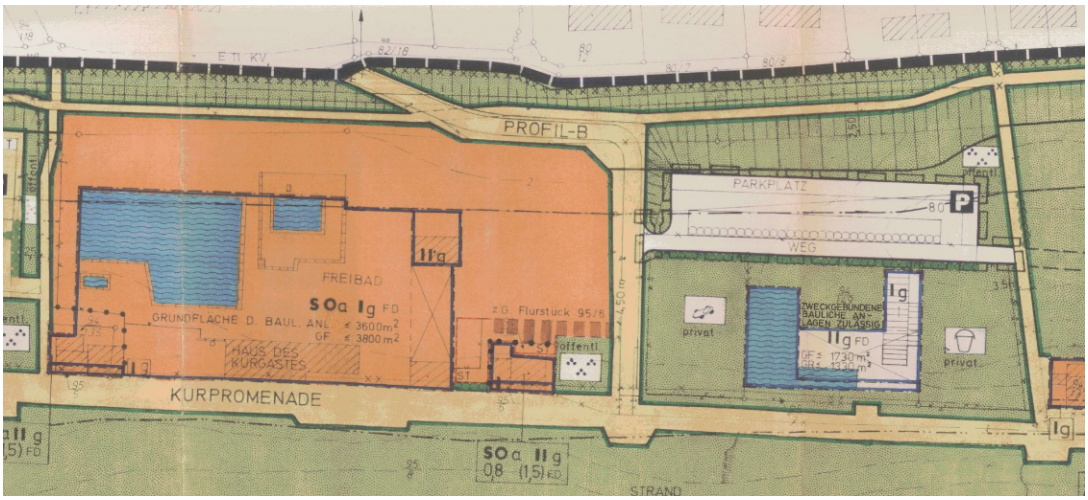
1.2.2 Kommunale Planungen

Für die Fläche gilt Bebauungsplan Nr. 32.4 Teil 1 mitseiner 1. und 2. Änderung. Diese Planungen sichern bereits die Überquerung des Deiches durch eine Erschließungsstraße, die Stellplätze im nordöstlichen Bereich, die Promenade bzw. die Fußwege ab. Die festgesetzte Erschließung entspricht dem heutigen Bestand.

Im westlichen Bereich lässt der Bebauungsplan ein Freibad mit einer bebaubaren Grundfläche von 3.600 m² zu. Zudem werden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und kulturelle Nutzungen, in den Obergeschossen Nutzungen für freie Berufe sowie Betriebswohnungen parallel der Promenade zuglassen.

Im östlichen Bereich können 1.330 m² Grundfläche mit Nutzungen bebaut werden, die dem Spielplatz und dem Spielcenter dienen. Darüber hinaus sind auch die zweckgebundenen Bebauungen für diese Nutzungen auf den dazugehörenden Grünflächen zulässig.

Bild 3: Bebauungsplan Nr. 32.4 Teil 1



Der Landschaftsplan entspricht der Vorgabe des Bebauungsplanes.

Der Flächennutzungsplan wurde hingegen bereits in ein „*Sonstiges Sondergebiet-Hotel*“ geändert (siehe Bild 2).

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das gesamte Plangebiet liegt im „*Schutzstreifen an Gewässern – Ostsee*“ gemäß § 35 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Danach ist ein mindestens 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie an der Ostsee frei von neuen baulichen Anlagen zu halten. Ausnahmen können nach § 35 Abs. 4 LNatSchG im Rahmen einer Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erteilt werden. Im Verfahren wurde daher ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme gestellt. Die UNB hat mit Schreiben vom 10.05.2017 (Az.: 6.21-223-016) mitgeteilt, dass das Verbot nicht gilt, weil die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gilt, die diese Nutzung bereits absichert. Gemäß der Übergangsregelung nach § 65 Abs. 2 LNatSchG gilt somit das Planungsrecht für einen Bebauungsplan.

Weiterhin liegt das gesamte Plangebiet im „*Bauverbot zur Ostsee*“ gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Landeswassergesetz (WasG SH). Danach ist ein Streifen - mindestens 150 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers oder vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalles - frei von neuen baulichen Anlagen zu halten. Ausnahmen können nach § 80 Abs. 3 LNatSchG im Rahmen einer Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erteilt werden.

Weiterhin gilt nach § 64 Abs. 1 WasG SH ein 20 m breiter äußerer Deichzubehörstreifen, der frei von Bebauung zu halten ist. Hier sind bauliche Nebenanlagen, wie Parkplätze, vorgesehen. Um diese zu ermöglichen wurde ebenfalls im Planverfahren eine Inaussichtstellung nach § 70 Abs. 3 WasG SH beantragt. Die Inaussichtstellung der Genehmigung von den Bauverboten der §§ 70,78 und 80 LWG wurde am 21.07.2017, Az.: 4018 / 5260.41-55 / 022, erteilt.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Grömitz und zwar südlich der „*Stettiner Straße*“ bis zur Promenade parallel der Ostsee und von der Höhe „*Brandenburger Weg*“ bis zur Höhe "*Schützenstraße*“.

Südlich des Plangebietes schließt sich der Badestrand der Ostsee bzw. die Ostsee an.

Die Bebauung, die nördlich des Deiches liegt ist im Nordwesten sehr kompakt. Hier stehen zwei bis zu 6-geschossige Gebäude. Im Osten dominieren die kleineren Einzelhäuser. Diese Gebäude dienen alle dem Wohnen.

Bild 4: Eigene Fotos vom 16.06.2016

Nördliche Bebauung des Deiches im Westen und im Osten





Die Gebäude im Vordeichgelände, die an das Plangebiet grenzen, sind eher kleinstrukturiert und dienen der Gastronomie.

Bild 5: Eigene Fotos vom 16.06.2016

An der Kurpromenade im Westen und im Osten





1.3.2 Bestandsaufnahme

Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich direkt an der Promenade das Spielcenter mit seinem gastronomischen Angebot und ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Nördlich dieser Nutzungen schließt sich ein Parkplatz sowie der Landesschutzdeich an.

Bild 6: Eigene Fotos vom 16.06.2016

Spielcenter im Westen



und im Osten



Öffentlicher Spielplatz



Deich mit Parkplatz



Im westlichen Bereich befinden sich an der Promenade das ehemalige Freibad mit integrierter DLRG sowie die „Kaffeerösterei“, die in ihrem Bestand erhalten werden soll.

Im rückwertigen Bereich stehen noch die Rudimente des ehemaligen Freibades. Zudem befindet sich hier auch das Heizwerk, welches weiterhin abzusichern ist.

Bild 7: Eigene Fotos vom 16.06.2016

ehemaliges Freibades / DLRG-Wache



Kaffeerösterei/Imbiss/Einzelhandel



Rückwertiger Bereich des ehemaligen Freibades / DLRG-Hauptwache



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Zudem sind in der Umgebung keine moorastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Hinweis: Der Bebauungsplan Nr. 33 wird völlig neu geordnet. Daher wird auf die Festsetzungen des Ursprungsplanes nicht weiter eingegangen.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll ausschließlich der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die der touristischen Freizeit- und Strandversorgung (sprich: Freizeit und Tourismus) dienen. Daher wird die Art der baulichen Nutzung als „*Sonstiges Sondergebiet*“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „*Freizeit und Tourismus*“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich für die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen bestimmt sind, die der touristischen Freizeit- und Strandversorgung, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde, dienen.

In Sonstigen Sondergebieten ist nur das zulässig, was festgesetzt ist. Was nicht genannt ist, ist somit unzulässig.

Nach dem Grundprinzip der Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt die jeweils festgesetzte Zweckbestimmung den reinen „*Zweck*“ des Gebietes. Die eigenständig festgesetzten Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung, sprich: der touristischen Freizeit- und Strandversorgung, dienen. Gemäß der gemeindlichen Zieldefinition werden die gewählten sechs Nutzungsschwerpunkte in allen drei Sondergebieten wie folgt zugelassen:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. sonstige, der touristischen Strandversorgung 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,
3. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
5. öffentliche sanitäre Einrichtungen,
6. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Allerdings soll nur im SO_1-Gebiet die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes möglich sein. Ziel ist hier in der Saison die Rettungsschwimmer in 2- bis 4-Bettzimmern unterzubringen. Die Einrichtung kann extern betrieben werden. Weiterhin soll es durchaus möglich sein, außerhalb der Badesaison Schulklassen oder andere Nutzer einzuquartieren, damit eine angemessene Bewirtschaftung des Gebäudes erfolgen kann. Diese Nutzung kann nach der BauNVO nur über den Begriff „*Beherbergungsbetrieb*“ abgedeckt werden. Daher erfolgt eine entsprechende Zulassung.

Innerhalb des Plangebietes sind Werbungen durchaus gewünscht. Diese müssen jedoch der eigenen Nutzung dienen. Zudem soll ein angemessenes Erscheinungsbild zur Gesamtanlage des Bebauungsplanes Nr. 33 gewahrt bleiben. Daher erfolgt die Festsetzung, dass:

- maximal 10 freistehende Fahnenmaste,
- Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst bis zu einer Fläche von je 25 m² und
- ein freistehender Standpylon bis 8,0 m über Normalhöhennull (NHN).

nur für die Eigenwerbung zulässig sind.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem von der Gemeinde erstellten Nutzungskonzept, teilt sich jedes Plangebiet in verschiedene Nutzungsbereiche mit unterschiedlichen baulichen Schwerpunkten. Um dieses Konzept abzusichern, erfolgen zwar die Festsetzung einer einheitlichen Grundflächenzahl. Die abgegrenzten Geschossigkeiten, die Geschossflächenzahlen und die Firsthöhen beziehen sich jedoch auf das Baukörperkonzept, welches gemeindlich beschlossen ist.

In den SO_1- und SO_2-Gebieten ist eine intensive Nutzung der Kellerflächen für Freizeitnutzungen vorgesehen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Voraussetzungen für ein „*Nichtvollgeschoss*“ nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) möglicherweise nicht mehr erfüllt werden.

Um die Umsetzung der Planung in dem Fall zu ermöglichen, erfolgt daher die Festsetzung, dass je Gebiet ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss ausgebaut und genutzt werden kann. In dem Fall können die Geschossflächen ausnahmsweise um die im Text-Teil festgesetzten Flächen erhöht werden.

Das Plangebiet liegt unter 3,50 m über NHN bzw. direkt an der Ostsee. Somit gilt dieser Bereich als hochwassergefährdeter Bereich. Um hier eine Gefährdung von Personen von vornherein auszuschließen, erfolgen die Festsetzungen, dass

- die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Hauptanlage für Wohnzwecke nicht niedriger als 4,00 m über NHN liegen darf.
- die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Hauptanlage für gewerbliche Zwecke, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dient, nicht niedriger als 2,20 m über NN liegen darf.

  Ausgenommen ist das zusätzlich zulässige Kellergeschoss.

Die Nutzungen des Sondergebietes 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.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden zukünftig sehr großzügig gesetzt. Sie liegen sehr dicht an der Promenade, um hier eine Verzahnung der Bestuhlung der Gastronomie und der Verkaufsflächen zwischen Bau- und Promenadenflächen zu ermöglichen (siehe dazu auch textliche Festsetzungen unter Punkt 4).

Ansonsten regeln die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung den Entwicklungsrahmen im Plangebiet ausreichend und zielorientiert.

In dem SO_2-Gebiet erfolgt eine Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig sind, um hier den Bau eines größeren Gebäudes zu ermöglichen.

Die Planung sieht diverse Terrassenflächen vor. Gleichzeitig soll die überbaubare Grundstücksfläche nicht das gesamte Baugebiet überdecken. Um einen gewissen Gestaltungsraum zu lassen, erfolgt daher die Festsetzung, dass gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme in den SO-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch gewerblich genutzte Terrassen zulässig ist.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Im Plangebiet besteht ein Heizwerk, welches bisher über den Bebauungsplan Nr. 32.4 Teil 1, 2. vereinfachte Änderung, abgesichert ist. Dieses wird auch zukünftig als „*Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen – Fernwärme (Heizwerk)*“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB gesichert. Allerdings erfolgt eine Verschiebung aus der 20 m Bauverbotszone zum Deich, da in diesem Bereich eine neue Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 32.4 Teil 1, mit seiner 1 und 2. Änderung. Die betroffenen Teile der Bebauungspläne werden mit dem Bebauungsplan Nr. 33 neu überplant und somit aufgehoben. Somit gilt nach Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 33 die Neufassung. Ein weitergehendes förmliches Aufhebungsverfahren ist nicht erforderlich.

Dass der Bebauungsplan Nr. 32.4 Teil 1, mit seiner 1 und 2. Änderung, wieder in Kraft tritt, falls der Bebauungsplan Nr. 33 nichtig sein sollte, ist der Gemeinde bekannt und gewollt.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Im Plangebiet sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird auf die Aufnahme gestalterischer Festsetzungen verzichtet.

2.4 Erschließung

Verkehrlich ist die Fläche über die „*Stettiner Straße*“ erschlossen, die über die „*Schützenstraße*“ bzw. dem „*Blankwasserweg*“ an die zentralen Straßen im Ort angebunden ist. Über diese Zuwegung soll vorrangig die Zufahrt zu den östlich gelegenen Parkplätzen sowie die Belieferung der gastronomischen Einrichtungen, der Läden und der touristischen Einrichtungen erfolgen.

Die DLRG und der geplante Beherbergungsbetrieb kann hingegen über die „*Pappelallee*“ erschlossen werden.

Alle Zufahrtstraßen sind so ausgebaut, dass diese den Verkehr aufnehmen können.

2.4.1 Stellplätze

Im Plangebiet sind folgende Nutzungen vorgesehen, die nicht durch die Gemeinde betrieben werden sollen, bzw. deren Stellplatzbedarf (St) nicht auf den öffentlichen Parkplätzen abgedeckt werden soll:

	Verkehrsquelle	Anzahl	Zahl der St für Kfz	Abschlag für Anreise per ÖPNV	St-Bedarf
1	Läden	4	1 St je Laden = 4	-	4
2	2 kleine Gastronomen	80 Plätze	1 St je 8-12 Sitzplätze = 8	-	8
2	Cafe	40 Plätze	1 St je 8-12 Sitzplätze = 4	-	4
3	Lounge+Bar	60 Plätze	1 St je 8-12 Sitzplätze = 6	-	6
				Insgesamt:	**22**

Das Konzept für den Bereich ist so entwickelt worden, dass die erforderlichen Stellplätze für die vermieteten Anlagen im direkten Umfeld der Nutzung angeboten werden können.

2.4.2 Parkplätze

Im Rahmen der Planung soll das Vordeichgelände intensiver als Parkplätz genutzt werden können. Daher ist eine Anhebung der Parkplätze von 75 auf ca. 120 Parkplätze geplant (= + 45 P mehr).

Hauptzielgruppe bleiben aber trotzdem die Urlauber, die vorrangig über die Promenade zu Fuß kommen.

Im Übrigen ist die gesamte Promenade an mehrere gemeindliche Großparkplätze angebunden, so dass für dieses Projekt keine neuen Parkplätze erforderlich sind.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Bereich des Heizwerkes soll eine Grünfläche in ihrem Bestand gesichert werden. Da diese Fläche bereits jetzt als Spielfläche dient, soll diese Nutzung beibehalten werden. Entsprechend erfolgt eine Festsetzung als „*Spielfläche*“.

Da das Plangebiet in einem hochwassergefährdeten Bereich liegt, wird von der Festsetzung weiterer Begrünungsmaßnahmen abgesehen, da diese Unterspülungen verursachen können. Auch soll eine flexible Nutzung des Gebiets möglich bleiben. Zu enge anpflanzungsbezogene Festsetzungen lassen die Umsetzung einer Flexibilität kaum zu. Da es sich somit bei der Planung um eine „*bewusste*“ Neuordnung des Innenbereichs handelt, wird von der Aufnahme weiterer grünordnerischer Festsetzungen abgesehen.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 *„Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Nach dem Bebauungsplan Nr. 32.4 (Teil 1) kann bisher im Plangebiet gebaut werden:

32.4 (Teil 1) (Pappelallee/ Promenade)	Im SO-Gebiet „*Kur*“ für Läden und Gastronomie bei insg. ca. 1.840 m² für	
	▪ 670 m² x 0,80 ▪ 760 m² x 0,80	= 540 m² = 610 m²
	im SO-Gebiet „*Freibad*“ für Bauliche Anlagen für	
	▪ eingeschossige Flächen ▪ zweigeschossige Flächen	= 3.600 m² = 200 m²
	in den Grünflächen Spielcenter und Spielplatz für bauliche Anlagen	= 1.330 m²
32.4 (Teil 1) (altes Schwimmbad)	Versorgungsfläche „*Heizwerk*“ mit insg. ca. 550 m² für	= 550 m²
	gerundet	= 6.830 m²

Der Bebauungsplan Nr. 32.4 (Teil 1) gilt seit dem 09.08.1984. Die somit für den Plan geltende BauNVO mit Stand vom 01.10.1977 zieht die Terrassen- und Verkaufsflächen noch nicht in die Grundfläche mit ein. Zudem begrenzt sie nicht den Versiegelungsgrad. Somit ist nach dem heute geltenden Baurecht eine Gesamtversiegelung des SO-Gebietes zulässig. Das sind ca. 11.930 m².

Weiterhin können 1.330 m² im Spielcenter mit Gebäuden bebaut werden. Ca. 1.200 m² wurden zudem mit Bahnen für Spielautos versiegelt. Weitere ca. 2.400 m² dienen als Parkplatz.

Insgesamt ist im Plangebiet bereits eine Versiegelung von ca. 16.860 m² zulässig und weitgehend vorhanden.

Da die Umsetzung der Planung mit dem Abriss vorhandener Gebäude verbunden sein wird, sind ggf. artenschutzrechtliche Belange berührt, die in der Projektplanung zu berücksichtigen sind.

Die geplanten SO-Gebiete umfassen eine Fläche von ca. 15.870 m². In allen SO-Gebieten sind Grundflächenzahlen von 0,6 sowie Versiegelungsgrade von 0,8 zulässig. Durch die Planung kann somit eine Grundfläche von ca. 9.520 m² ebenerdig bebaut bzw. eine Gesamtfläche von 12.700 m² versiegelt werden. Hinzu kommen noch ca. 5.720 m² Flächen für Parkplätze, so dass die Planung eine Versiegelung von ca. 18.420 m² zulässt.

Zusammenfassend bereitet die Planung eine höhere Versiegelung von ca. 1.560 m² vor.

Durch die Planung kommt es somit zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet dient als touristisch genutzte und intensiv bewirtschaftete Fläche. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.5).

Boden: Infolge der Planung kann es auf 1.560 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird negativ beeinflusst. Dem gegenüber steht seine wohnbauliche Vorbelastung. Auf Grund der Vorbelastung und der geringen Größe der genannten Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 1.560 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert wird. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als touristisch genutzte Fläche zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Bezüglich der auszugleichenden Eingriffe ins Landschaftsbild im Rahmen der Bauleitplanung besagt der Brügelmann-Kommentar zum BauGB, Band 1, § 1a Rd.-Nr. 105, Gierke, 91. Lfg., Juli 2014:

- der Gesetzgeber fordert nicht die vollständige Behebung,
- das Landschaftsbild muss wiederhergestellt oder nur neugestaltet werden,
- die Veränderung darf durchaus sichtbar bleiben,
- der Ausgleich darf nicht „rechnerisch“ quantifiziert werden, sondern nur in Form der Benennung von konkreten Maßnahmen qualitativ beschrieben werden.

Im Plangebiet erfolgt nicht die Verschiebung des Ortsrandes, die dessen Neuherstellung begründet. Veränderungen des Ortsbildes – durch neue Baukörper - sind hingegen grundsätzlich zulässig. Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich. Es ist jedoch von der freien Ostsee aus einsehbar. Das Landschaftsbild ist zudem bereits vorbelastet.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 32.4 (Teil 1). Dieser setzt für den Bereich eine Zweigeschossigkeit ohne Höhenbegrenzung fest. Auf dieser Grundlage konnte ein Freibad mit zweigeschossigen Gebäuden und den erforderlichen hohen Außenanlagen entstehen. Nördlich des Plangebietes stehen bis zu 6-geschossige Gebäude. Diese vorhandene Struktur dominiert bereits jetzt die Ortssilhouette.

Zukünftig wird eine zweigeschossige Bauweise nur noch in vier Bereichen zugelassen. Diese sind so angeordnet, dass eine Durchlässigkeit der Sichtachsen von Nord nach Süd erhalten bleibt. Zudem werden die Firsthöhen so begrenzt, dass die eingeschossigen Baukörper aus nördlicher Richtung kaum wahrnehmbar sein werden; insbesondere wenn auch die Deichverstärkung erfolgt. Eine erhebliche Veränderung des großräumigen Landschaftsraumes ist somit nicht feststellbar; die Neuplanung fügt sich somit in die Ortssilhouette ein. Durch das Errichten von neuen und höhenmäßig gestaffelten Gebäuden erfolgt keine Veränderung, die als Beeinträchtigung einzustufen ist.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von einer touristisch genutzten und intensiv bewirtschafteten Fläche, z. B. als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Diese stehen nicht zur Verfügung. Für das Schutzgut Boden ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein Ausgleichserfordernis von ca. 780 m².

Landschaftsbild: Da das Landschaftsbild nicht erkennbar verändert wird, erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt mitten in Grömitz. Das Plangebiet wird entsprechend konzipiert, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

Zudem ist das Baugebiet fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

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), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet grenzt an allgemeine Wohngebiete, in denen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags 55 dB (A) und nachts 45/40 dB (A) zulässig sind.

Geplant ist ein Sonstiges Sondergebiet, in dem „*nicht wesentlich störende Einrichtungen und Anlagen*“ zulässig sind. Nach der DIN 18005 wird der Gebietstyp somit einem Mischgebiet gleichgesetzt, in dem tags 60 dB (A) und nachts 50/45 dB (A) zulässig sind. Baugebiete, deren zulässigen Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden, sind nebeneinander zulässig. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Durch die neu zugelassenen Nutzungen können durchaus Lieferverkehre entstehen, die sich auf die WA-Gebiete an der „*Stettiner Straße*“ auswirken könnten.

Nach dem geltenden Bebauungsplan sind folgende Verkehrsmengen zulässig, die über die „*Stettiner Straße*“ führen:

Tätigkeit	Anfahrten pro Tag	Abfahrten pro Tag	Verkehrsbewegungen pro Tag/Woche
2 Läden mit je 200 m² und ca. 8 Angestellten und je eine Anlieferung pro Tag	10	10	20 pro Tag
5 Gastronomiebetriebe mit 50 /55 /120 /120 /200 /40 m² und ca. 23 Angestellten und je eine Anlieferung pro Tag	28	28	56 pro Tag
ein BHKW, dass alle 2 Wochen kontrolliert wird			1 pro Tag
Freibad mit 8 Angestellten und 30.000 Besuchern pro Jahr	8	8	16 pro Tag
Ein Spielcenter mit Autoscooter, Spielautomaten etc., einschl. 2 Angestellten und eine Anlieferung pro Tag	3	3	6 pro Tag
75 Parkplätze von 8 – 24 Uhr mit Wechsel alle 4 Stunden	300	300	600 pro Tag
DLRG mit 40 Wachgängen, die sich hier morgens und abends sammeln bzw. die der Verletztenzusammenführung dienen	84	84	168 pro Tag
3 Wohnungen	6	6	12 pro Tag
			= 873 pro Tag

Neu geplant ist folgende Belieferung über die „*Stettiner Straße*“:

Tätigkeit	Anfahrten pro Tag	Abfahrten pro Tag	Verkehrsbewegungen pro Tag/Woche
4 Läden mit je 200 m² und ca. 16 Angestellten und ca. 8 Angestellten und je eine Anlieferung pro Tag	12	12	24 pro Tag
4 Gastronomiebetriebe mit ca. 30 Angestellten und ca. 8 Angestellten und je eine Anlieferung pro Tag	27	27	54 pro Tag
ein BHKW, dass alle 2 Wochen kontrolliert wird			1 pro Tag
ein "Haus des Gastes" mit ca. 10 Angestellten	8	8	16 pro Tag
120 Parkplätze von 8 – 24 Uhr mit Wechsel alle 4 Stunden	480	480	960 pro Tag
			= 1.055 pro Tag

Durch die Planung kann es maximal zu einer Erhöhung von ca. 182 Verkehrsbewegungen pro Tag kommen. Auf die Zeit zwischen 8 bis 24 Uhr sind das 11 Verkehrsbewegungen pro Stunde mehr.

Der Mehrverkehr ist durch die zusätzlichen Parkplätze für die Gäste zu erwarten; nicht durch den Belieferungsverkehr. 11 Verkehrsbewegungen mehr pro Stunde sind kaum wahrnehmbar. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umgebung durch den zusätzlichen Verkehr ist daher nicht zu erwarten.

Die DLRG sowie die Gastronomie im Westen des Plangebietes wird zukünftig über die „*Pappelallee*“ beliefert und tangiert somit keine Wohnbebauung.

Die Belieferung selbst, die Bewirtschaftung der Gastronomie und der Veranstaltungen gelten als Gewerbelärm und dürfen nachts 40 dB (A) an den WA-Gebieten nicht überschreiten. Eine Nachtanlieferung wird allerdings nicht erfolgen. Die Räumlichkeiten der Gastronomie und der touristischen Einrichtungen selbst sind in der Projektplanung so zu errichten, dass der Schallschutz den Anforderungen der Technik entspricht und nicht zu Störungen in der Umgebung führt. Die Außenterrassen der gastronomischen Betriebe werden in Richtung Ostsee ausgerichtet sein.

Zudem liegen zwischen dem WA- und den SO-Gebieten mindestens 60 m Entfernung, getrennt von einem mindestens 2,30 m höheren Landesschutzdeich. Auf Grund der Gegebenheit sind auch keine Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm zu erwarten.

Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 ist eine schalltechnische Untersuchung nach TA Lärm für den Nachtzeitraum und ein Nachweis über die ausreichende Schornsteinhöhe des BHKW nach TA Luft im Rahmen der Projektplanung erforderlich.

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, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Erst in ca. 300 m Entfernung liegt der „*Blankwasserweg*“ mit örtlicher Bedeutung. Auf Grund der Entfernung und der dort auftretenden geringen Verkehrsmenge, sind keine Immissionen zu erwarten, die auf das Plangebiet wirken.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Avacon 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.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann über eine Trennkanalisation schadlos abgeleitet werden.

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.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern.

Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welche einen Mindestdruck von 48 m³/h im Regelfall aufweist. Somit kann aus diesem auch die allgemeine Grundversorgung gesichert werden. Eine Messung soll jedoch erfolgen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt 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 wiederherzustellen. 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 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 für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5.4 Hochwasserschutz

Es besteht ein Bauverbot gemäß § 80 Landeswassergesetz (LWG) für diesen Bereich. Der Vorhabensbereich liegt unmittelbar an bzw. in der Ostsee.

Somit bestehen Genehmigungspflichten nach §§ 77, 78 LWG an Küstenschutzanlagen. Gegebenenfalls sind küstenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen gemäß §§ 77 und/oder 78 LWG erforderlich.

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein.

Soweit in der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplanes Einschränkungen für diese Belange bestehen, sind diese auszuräumen.

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken" — Hochwasserrichtlinie — 2007/60/EG sind alle Bereiche unter NHN + 3,00 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen.

In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebieten sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 2,40 m,
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 2,90 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 2,40 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 2,90 m.

Die Niederungsgebiete unter NHN + 3,00 m im überplanten Bereich sind, soweit dies aus den mir vorliegenden Karten ersichtlich ist, als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Entsprechende Darstellungen sollten im B-Plan übernommen werden, die obigen Grundsätze entsprechend eingehalten werden

Bei Unterschreitung der Höhe von NN + 3,50 m sollten folgende Vorgaben in der Projektplanung berücksichtigt werden:

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.,
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.),
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung,
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen,
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen,
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern,
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.),
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.,
- Errichtung von Gebäuden auf Anhebungen.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Außerdem gelten folgende Regelungen:

- Es sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Gebäuden durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde Grömitz und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.
- Entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc. zu erlassen.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.).
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung.

- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Eingängen oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen.
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern.
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Eingängen oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.).
- Bauwerke sind erosionssicher zu gründen. Flachgründungen ohne Kolkschutz sind nicht zulässig.

5.5 Wasser- und Schifffahrtsamt

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z. B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des vorgenannten Gesetzes weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb 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, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

<u>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</u>:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

<u>Umlegung, Grenzregelung, Enteignung</u>

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

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
SO-Gebiet	15.870 m²
Verkehrsfläche	9.020 m²
Grünfläche	510 m²
Versorgungsfläche	320 m²
Landesdeich	6.950 m²
Gesamt	**32.670 m² (3,3 ha)**

7.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung wird nicht der Bau von neuen Wohnungen vorbereitet.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungs-, Erschließungs- und Baukosten. Diese werden im jeweils laufenden Haushalt bereitgehalten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25. September 2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 11.01.2018

(gez. Mark Burmeister)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 33 tritt am 07.02.2018 in Kraft.