

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 100**

### **DER GEMEINDE GRÖMITZ**

FÜR DAS GEBIET WESTLICH DES LENSTERWEGES, CAMPINGPLÄTZE  
CAMARO, LERCHENGRUND UND MARE, WOCHENENDHAUSGEBIET,  
JUGENDLAGER CVJM UND STADT NEUMÜNSTER BIS ZUR OSTSEE.

## **1. Ausfertigung**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 27.08.1997):

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- 1. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BAUGB)
- 2. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BAUGB)
- 3. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BAUGB I.V. MIT § 13 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planung</b>	<b>6</b>
3.1	Bebauung	6
3.1.1	Jugendcamps	6
3.1.2	Campingplatzgebiete	8
3.1.3	Wochenendhausgebiet	11
3.1.4	Strandversorgung	13
3.1.5	WC-Anlage	15
3.1.6	Allgemeine Festsetzungen	15
3.2	Erschließung	16
3.2.1	Stellplätze	17
3.2.2	Parkplätze	17
3.3	Grünplanung	18
3.3.1	Eingriff und Ausgleich	20
3.3.2	Umweltbericht	25
3.3.3	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	26
<b>4</b>	<b>Immissionen und Emissionen</b>	<b>26</b>
4.1	Emissionen	26
4.2	Immissionen	26
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>27</b>
5.1	Stromversorgung	27
5.2	Wasserver- / und -entsorgung	27
5.3	Müllentsorgung	27
5.4	Löschwasserversorgung	28
5.5	Gasversorgung	28
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>28</b>
6.1	Bodenschutz	28
6.2	Hinweise zum Hochwasserschutz	29
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>30</b>
<b>9</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>30</b>

Anlage 1: Lage der Ausgleichsfläche

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 100 der Gemeinde Grömitz für das Gebiet westlich des Lensterweges, Campingplätze Camaro, Lerchengrund und Mare, Wochenendhausgebiet, Jugendlager CVJM und Stadt Neumünster bis zur Ostsee.

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### **1.1 Rechtliche Bindungen**

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 ordnet Lensterstrand als „ländlichen Raum“, bzw. als „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“ ein. Durch die Ausweisung von Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung soll auf eine qualitätsorientierte Weiterentwicklung des Tourismus hingewirkt werden.

Gemäß dem Regionalplanes 2004 für den Planungsraum II gilt das gesamte Gemeindegebiet als ländlicher Raum. Der Bereich zwischen Ostsee und B 501 liegt im „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“. Die gesamte Bebauung parallel des Blankwasserweges und Mittelweges, die bereits im Bebauungsplan Nr. 51 baurechtlich abgesichert ist, wird als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ nach Ziffer 5.2 (1) gekennzeichnet. Der Deichbereich zwischen dem Blankwasserweg und der Ostsee wird als „Vorranggebiet für den Naturschutz“, Ziffer 5.2 (2), dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz wurde mit Erlass des Innenministers vom 22.12.1998, Az.: IV 642-512.111-55.16 (Neu) genehmigt. Er stellt den nördlichen und den südöstlichen Bereich des Plangebietes als SO-Camping-Gebiet gemäß § 10 Baunutzungsverordnung dar, die Flächen südlich des Mittelweges bzw. beidseitig des Schäferweges als Wochenendhausgebiet nach § 10 Baunutzungsverordnung, den Bereich zwischen Ostsee und Blankwasserweg als Grünfläche mit deichschutz-, erholungs- und freizeittypischen Zweckbestimmungen, die Fläche parallel zur Ostsee als Strandbereich und das verbleibende Plangebiet als SO-Jugendlager nach § 11 Baunutzungsverordnung. Zudem wird auf das archäologische Interessengebiet im Bereich der Grünfläche verwiesen. Nicht enthalten ist das Sondergebiet Strandversorgung. Gemäß dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan liegt das Flächenmaß der Darstellungsgröße bei 5.000 m<sup>2</sup>. Unter dieser Flächengröße liegende abweichende Nutzungen gelten somit als nicht relevant bzw. aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet ist ca. 3.280 m<sup>2</sup> groß. Die

Bebauung besteht bereits in dieser Form. Daher wird die Planung als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan angesehen. Somit entsprechen die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 100 weitgehend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 51 und in Teilbereichen die 1., 4., 5., 6., 7., 8. und 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51. Diese Teilbereiche werden aufgehoben und im Bebauungsplan Nr. 100 neu überplant. Somit gilt nach Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 100 nur die Neufassung. Ein separates förmliches Aufhebungsverfahren ist nicht beabsichtigt. Dass folglich der Bebauungsplan Nr. 51 sowie die 1., 4., 5., 6., 7., 8. und 9. Änderung wieder aufleben, wenn der Bebauungsplan Nr. 100 in einem Normenkontrollverfahren für nichtig erklärt wird, ist der Gemeinde bewusst. Da der Bebauungsplan Nr. 51 und die 1., 4., 5., 6., 7., 8. und 9. Änderung die Bebaubarkeit des Teilbereiches detaillierter regelt als der § 34 Baugesetzbuch, soll an dieser Regelungsform festgehalten werden.

Seit dem 30. September 1997 gilt ein neuer Landschaftsplan. Dieser steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 kennzeichnet das Plangebiet in Karte 1 als „Geotope“, in Karte 2 als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“ und in Karte 3 wird auf das vorhandene Naturschutzgebiet verwiesen.

Der Landschaftsrahmenplan von September 2003 für den Planungsraum II Lübeck/Ostholstein empfiehlt in der Karte 1 die Sicherung des vorhandenen Biotops zwischen dem Blankwasserweg und der Ostsee sowie die Ausweisung eines Naturschutzgebietes nach § 17 Landesnaturschutzgesetz für dieses Gebiet. Gemäß der Karte 2 gilt die Ortslage Lensterstrand als „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“ und als Gebiet, welches als Landschaftsschutzgebiet nach § 18 Landesnaturschutzgesetz ausgewiesen werden sollte. Weiterhin ist der überregionale Rad- und Wanderweg oberhalb des Landesschutzdeiches zu sichern.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt der Gemeinde Grömitz beschloss am 2. Dezember 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100.

## **1.2 Planungserfordernis/Planungsziele**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 51 mit nunmehr 11 Änderungen, die sich z.T. überschneiden. Um die eindeutige Lesbarkeit wieder herzustellen, wird das Plangebiet neu überplant. Diese Überarbeitung wird gleichzeitig als Anlass genommen, die planerischen Voraussetzungen für eine qualitätsorientierte Sicherung und

Weiterentwicklung des Tourismus zu schaffen.

Zudem befindet sich im Süden des Plangebietes bereits seit sehr langer Zeit ein Cafe bzw. Restaurant. Durch dessen einzigartige, ruhige und abgeschiedene Lage mit Blick zur Ostsee und auf Grund der sehr guten Qualität und Bewirtschaftung wird diese strandnahe Versorgungsanlage hervorragend von den Strandurlaubern frequentiert. Diese Versorgungsanlage ist schon seit Jahren eine Bereicherung des Ferienhausgebietes Lensterstrand, wo sich in der Hauptsaison bis zu 10.000 Feriengäste aufhalten. Um dieses Angebot beizubehalten, liegt es im Interesse der Gemeinde, diese bestehende Anlage zukünftig auch planungsrechtlich abzusichern.

Durch die geplante Deicherhöhung werden in absehbarer Zukunft alle anderen Gaststätten in exponierter Lage (mit Blick auf die Ostsee) abgerissen. Danach ist nur diese eine Gaststätte per Auto erreichbar. Sie bietet dann vor allem auch älteren Menschen oder Menschen mit Handicap die Möglichkeit, direkt an das Meer zu kommen. Ansonsten wären sie wohl kaum in der Lage, einen mehrere Meter hohen Deich zu überwinden sowie 100 m Sandweg zurückzulegen. Auch aus dieser Sicht kann die Gemeinde nicht auf diese Gaststätte in Lensterstrand bzw. in dieser exponierten Lage verzichten, wenn sie als Urlaubsort für alle Bevölkerungsschichten attraktiv bleiben will.

Der noch geltende Bebauungsplan Nr. 51 sichert den baulichen Bestand im Plangebiet nicht ab. Um die genannten Zielvorgaben der Gemeinde umsetzen zu können, soll im Bebauungsplan Nr. 100 nur der vorhandene bauliche Bestand planungsrechtlich abgesichert werden, der erforderlich ist, um die Existenz des Betriebes zu sichern und diesen Betrieb auch in seiner vorhandenen Betriebsqualität weiter führen zu können.

Aus den genannten Gründen besteht ein dringender Bedarf, die planerischen Voraussetzungen für die erneute Überplanung des Plangebietes zu schaffen.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet umfasst den westlichen Bereich von Lensterstrand. Es ist im Norden und Nordwesten von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt; im Westen durch Grünflächen mit erholungs- und freizeittypischen Zweckbestimmungen, im Südosten durch die Ostsee und im Nordosten durch den Lenster Weg.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 51 sowie in Teilbereichen die 1., 4., 5., 6., 7., 8. und 9. Änderung. Auf dessen Grundlage sind die Wochenendhausgebiete,

die Jugendlager- und Campingplatzgebiete mit den dazugehörigen Freizeit- und Erholungsstrukturen entstanden.

Über den Bebauungsplan nicht abgesichert ist bisher die vorhandene Gaststätte am Strand.

### 3 Planung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Strand	7.740 m <sup>2</sup>	3 %
Fläche für den Landesschutzdeich	7.630 m <sup>2</sup>	3 %
Verkehrsflächen	19.240 m <sup>2</sup>	6 %
Verkehrsgrün	600 m <sup>2</sup>	0 %
Grünfläche	67.280 m <sup>2</sup>	23 %
Versorgungsflächen	30 m <sup>2</sup>	0 %
Baufläche	19.3740 m <sup>2</sup>	65 %
Größe Baugebiet insgesamt:	296.260 m <sup>2</sup>	100 %
	29,6 ha	

#### 3.1 Bebauung

##### 3.1.1 Jugendcamps

Im Plangebiet befindet sich im Südwesten das Jugendcamp des Kreissportverbandes Neumünster und östlich des Schäferweges bzw. nördlich des Blankwasserweges das des CVJM Kreisverbandes Lippe. Ziel der gemeindlichen Planung und der Träger der Jugendcamps ist die Vermischung von stationären und mobilen Unterkünften in diesen Gebieten. Deswegen ist die Festsetzung eines SO-Campingplatzes oder eines SO-Ferienhausgebietes nach § 10 Baunutzungsverordnung nicht möglich. Die sonstigen Sondergebiete-Jugendcamps – gemäß § 11 BauNVO unterscheiden sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO. Daher werden beide Camps zukünftig - in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 51 und deren 1. und 5. Änderung - als „Sonstige Sondergebiete (SO) - Jugendcamps“ nach § 11 BauNVO gesichert.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Gebiete liegt in der Daseinsfürsorge zur Festigung der Gemeinschaftsbeziehungen durch vielfältige Anregungen und Kontakte verbunden mit einem touristisch genutzten, ferienmäßigem Wohnen sowohl in stationären als auch mobilen Unterkünften. Die allgemeine Zweckbestimmung wird mit dem Begriff „Jugendcamp“ ausreichend charakterisiert und ist so bestimmt, dass die Entwicklungsrichtung des Sondergebietes eindeutig festgelegt ist. Weitere wesentliche Unterschiede liegen auch in der Struktur und Organisation eines Jugendlagers/-

camp. Jedes Jugendlager ist eine komplexe Anlage, die in einem organisiert wird. Es spricht jeweils nur bestimmte Zielgruppen an, die hier kurzfristig leben und tätig sein dürfen. Im Jugendlager wird ein Rahmenprogramm vorgegeben, in dem sich alle Teilnehmer bewegen. Zudem gibt es eine zentrale Küche, einen Zeitrahmen über Ruhezeiten etc. Somit sind solche Einrichtungen nicht vergleichbar mit den SO-Gebieten nach § 10 BauNVO, in dem die Erholung im Vordergrund steht, verbunden mit einer wesentlichen Freizügigkeit in der Freizeitgestaltung. Die in der Text-Ziffer 1.3 (1) weiter festgesetzte Zweckbestimmung legt eindeutig dar, dass die Jugendlichen sich hier nicht nur erholen, sondern auch in Gemeinschaft sich bilden, Sport treiben, bzw. sich aktiv an der Jugendarbeit beteiligen sollen. Im Übrigen können Bauwillige und Prüfbehörden der Landesbauordnung § 67 und der Zelt- und Campingplatz Verordnung § 20 entnehmen, wer für Genehmigungsanträge zuständig ist.

Die Art der baulichen Nutzung beschränkt sich auf folgende bauliche Anlagen:

1. Im Teilgebiet A: Unterkünfte für die Jugend und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Anlagen für die Verwaltung der Jugendcamps, für die Versorgung und für die Jugendarbeit sowie die Freizeitgestaltung und den Sport in Gebäuden,
2. Im Teilgebiet B: Feste Unterkünfte in Campinghütten und Ferienhäusern ohne Kochgelegenheiten bis je 60 m<sup>2</sup> je Anlage,
3. Im Teilgebiet C: Zelte und Nebenanlagen bis je 36 m<sup>2</sup> je Anlage sowie mit fester Fundamenten.
4. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung,
5. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

Die Ziffern 1 bis 3 regeln die Beibehaltung der vorhandenen Baustrukturen. Der Bau von übermäßig großen Gebäudekomplexen wird so ausgeschlossen.

Die Teilung der bestehenden Jugendcamps und deren mögliche artfremde Umnutzung durch mehrere Einzeleigentümer werden zukünftig durch die Festsetzung von Mindestgrößen für die Jugendcamps unterbunden.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung beider Camps werden zukünftig gleichgesetzt. So verlaufen die Baugrenzen in beiden Baugebieten recht freizügig. Auch erfolgt die Festsetzung einer eingeschossigen, offenen Bauweise mit einer hoch bemessenen Grundfläche sowie die einer Dachneigung von maximal 25° als geneigte, symmetrische Dächer. Die offene Bauweise ermöglicht in allen Teilbereichen eine angemessene Struktur. Diese städtebauliche Flexibilität ist gewünscht, damit kurzfristig innerhalb der Sonderflächen bauliche Strukturen entstehen können, die den aktuellen baulichen Bedürfnissen der Jugendcamps entsprechen. Dadurch schafft die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen dafür, dass diese Standorte auch lang-



fristig – in einer qualitativ hochwertigen Form - gesichert bleiben können. Damit wird die in der 11. Änderung begonnene Qualitätsverbesserung im gesamten Fremdenverkehrsbereich Lensterstrand fortgesetzt.

In Anlehnung an die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 bleiben überdachte Stellplätze und Garagen nur in der bebaubaren Fläche zulässig.

### **3.1.2 Campingplatzgebiete**

Die sich im Plangebiet befindenden Campingplätze werden in Anlehnung an die 8. und 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 auch zukünftig als „Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO) - Campingplatz“ nach § 10 BauNVO gesichert. Die Zweckbestimmung ändert sich gegenüber der Ursprungsplanung dahingehend, dass die Standplätze für Touristcamper textlich auf mindestens 15 % von den Gesamtstandplätzen festgeschrieben werden. Dazu zählen alle Standplätze ab 75 m<sup>2</sup> Größe, also auch die Standplätze mit einer Mindeststandplatzgröße von 120 m<sup>2</sup>. Vorher erfolgte im Plan eine entsprechende Flächenausweisung. Somit wird den Betreibern eine höhere Gestaltungsflexibilität eingeräumt. Es wird darauf verwiesen, dass zu den 15 % auch feste Wohnwagen und Zelte zählen, die an einem wechselnden Urlauberkreis vermietet werden.

Zelte und Wohnwagen dürfen auch zukünftig ganzjährig aufgestellt werden. Somit wird klar gestellt, dass die ganzjährige Aufstellung von Zelten und Wohnwagen im Sinne von § 3 (2) Satz 2 Zelt- und Campingplatzverordnung gemeint ist. Sobald die Campingplätze die Heizmöglichkeiten der nach § 10 Zelt- und Campingplatzverordnung bereitzustellenden Einrichtung vorhalten können, ist eine Genehmigung der Nutzung des Campingplatzes außerhalb der Zelt- und Campingplatzsaison (1. April bis 31. Oktober) durch die zuständige Behörde nach § 3 (2) Satz 1 Zelt- und Campingplatzverordnung möglich. Durch die Festsetzung der ganzjährigen Aufstellung schafft die Gemeinde die Voraussetzung für die Erteilung der zitierten Ausnahme.

Die Art der baulichen Nutzung wird zukünftig wie folgt definiert:

Zulässig sind:

1. Zelte, Wohnwagen und andere bewegliche Unterkünfte, die jederzeit zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können;
2. bei einer festgesetzten Mindestgröße der Standplätze von 120 m<sup>2</sup> sind darüber hinaus Wohnanhänger zulässig, die nicht zum jederzeitigen Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können, wenn ihre Grundfläche nicht mehr als 35 m<sup>2</sup> beträgt.
3. die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften;

4. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung;
5. Anlagen für die Platzverwaltung;
6. eine Wohnung bis insgesamt 100 m<sup>2</sup> Grundfläche je Campingplatz mit maximal 200 Standplätzen und zwei Wohnungen bis insgesamt 150 m<sup>2</sup> Grundfläche je Campingplatz mit mehr als 200 Standplätzen für Betriebsinhaber (Platzhalter, Platzwart) und andere Aufsichtspersonen.
7. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
8. Ausnahmsweise sind untergeordnete bauliche Anlagen zur Aufnahme von sanitären Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 2 Zelt- und CampingVO (vom 15.06.2001):
  - ⇒ bis zu 4 m<sup>2</sup> Grundfläche je Standplatz bei einer Mindestgröße der Standplätze von 75 m<sup>2</sup>,
  - ⇒ bis zu 7,5 m<sup>2</sup> Grundfläche je Standplatz bei einer Mindestgröße der Standplätze von 120 m<sup>2</sup>

zulässig. Bei einer Zusammenlegung der kleinen sanitären Anlagen ist eine Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> je Gebäude nicht zu überschreiten. Die sanitären Sammelanlagen sind entsprechend zu reduzieren.

Die Ziffern 1 bis 5 entsprechen den Vorgaben der Ursprungsplanung. Neu aufgenommen sind die Ziffern 6 bis 8. Bisher war eine Wohnung für die Betreiber bis 150 m<sup>2</sup> je Platz zulässig. Auf Grund der Größe einiger Plätze zeigt sich immer deutlicher, dass eine Wohnung nicht reicht. Daher wird die Anzahl der Betreiberwohnungen bei Campingplätzen mit mehr als 200 Standplätzen auf zwei Wohnungen für Betriebsinhaber, Platzhalter oder -wart und andere Aufsichtspersonen erhöht. Bei den Campingplätzen mit weniger als 200 Standplätzen ist ein Erfordernis für 2 Betriebswohnungen nicht erkennbar. Daher erfolgt eine Reduzierung auf eine Wohnung mit maximal 100 m<sup>2</sup>.

Die Text-Ziffer 7 bewirkt, dass in den Campingplatzgebieten keine Stellplätze an artfremde Nutzer vermietet werden dürfen.

Zurzeit ist der Trend erkennbar, dass immer mehr Camper ihre sanitären Anlagen auf dem Standplatz selbst haben möchten, bzw. alleinige Nutzer sein wollen. Dieser Entwicklung wird durch die Aufnahme der Text-Ziffer 8 entsprochen. Um ein Überangebot an WC-Anlagen zu unterbinden, regelt der Bebauungsplan verbindlich, dass die sanitären Sammelanlagen entsprechend zu reduzieren sind. Die Festsetzung Text-Ziffer 8 gilt „ausnahmsweise“. Durch diese Definition sichert sich die Gemeinde das Mitspracherecht für diese baulichen Anlagen.

Ansonsten sind in der Planzeichnung für die zulässigen baulichen Anlagen überbaubare Grundstücksflächen gekennzeichnet. Die Bebaubarkeit regelt die jeweilige festgesetzte Grundfläche. Diese Festsetzungen entsprechen denen des Bebauungspla-

nes Nr. 51, 8. bzw. 9. Änderung.

Zulässig sind innerhalb aller bebaubaren Flächen nur eingeschossige Baukörper in einer offenen Bauweise. Die Maximalhöhe der baulichen Anlagen wird von 4,5 m auf 5,5 m erhöht. Im Zusammenhang mit der festgesetzten Dachneigung von maximal 25° als geneigte, symmetrische Dächer wird so eine effektivere Ausnutzung der bebaubaren Fläche ermöglicht.

Weiterhin erfolgt in der Planzeichnung eine ganz detaillierte Zuordnung der Flächen, in denen die Mindeststandplatzgrößen von 75 m<sup>2</sup> oder 120 m<sup>2</sup> zulässig sind, sowie der Einschrieb der maximal zulässigen Standplätze. Daraus resultiert folgende mögliche Belegungsdichte der Campingplätze im Plangebiet:

Campingplatz	Standplätze		St-Gesamt Neu	St-Gesamt alt
	max. 75 m <sup>2</sup>	max. 120 m <sup>2</sup>		
Lerchengrund	75	62	137	145
Camaro	142	148	290	290
Mare	114	40	154	135
			<b>581</b>	<b>570</b>

Auf dem Campingplatz Lerchengrund ist die Belegungsdichte nicht so hoch, wie es der Ursprungsplan zulässt. Eine Verkleinerung der Standplätze ist von der dortigen Zielgruppe nicht gewünscht. Daher wird die Anzahl der Standplätze entsprechend reduziert.

Auf dem Campingplatz Mare erfolgt eine geringe Erhöhung der Standplätzahlen, da hier eine größere Nachfrage an kleineren Standplatzflächen besteht. Nach Abzug der erforderlichen Hauptgebäude, der Anpflanzungstreifen und der inneren Erschließungswege ist auf dem Campingplatz noch ausreichend Freifläche, um die bereits festgesetzten 114 Standplätze mit einer Mindeststandplatzgröße von 75 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Platzgröße von ca. 85 m<sup>2</sup> und 19 zusätzliche Standplätze mit einer Mindeststandplatzgröße von 120 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Platzgröße von ca. 130 m<sup>2</sup> festsetzen zu können. Aus planerischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Anhebung der Standplätze, zumal sie auch keine höheren Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfordern.

Die Höhenlage von 0,60 m der Erdgeschossfußbodenhöhe über Mitte der straßenseitigen Gebäudehöhe wird für die Campingplatzgebiete aus dem Ursprungsplan übernommen.

In Anlehnung an die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 bleiben überdachte Stellplätze und Garagen nur in der bebaubaren Fläche zulässig.

Ansonsten ändert sich die Gliederung des Plangebietes in Grün- und Baugebiets-

strukturen und die bebaubaren Flächen – gegenüber der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 - nicht wesentlich.

### 3.1.3 Wochenendhausgebiet

Die im Plangebiet gelegenen Wochenendhausgebiete werden - in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 51 und deren 4. und 7. Änderung - auch zukünftig als „Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO) – Wochenendhausgebiete“ nach § 10 Abs. 3 BauNVO gesichert.

Die Zweckbestimmung definiert der Ursprungsplan nicht. Daher wird sie - in Anlehnung an die heutige Rechtslage - wie folgt neu aufgenommen:

„Das Wochenendhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern und Anlagen sowie Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes.“

Weiterhin wird die Art der baulichen Nutzung zukünftig eindeutiger definiert durch die Aufnahme folgender Festsetzungen:

„Zulässig sind:

1. Wochenendhäuser allgemein,
2. in den SO-0,15-Gebieten nur Wochenendhäuser mit einer Grundfläche bis zu 60 m<sup>2</sup> bzw. einer Wochenendwohnung je Wochenendhaus,
3. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfes der Bewohner des Gebietes sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Diese Festsetzungen orientieren sich aus den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 51 und deren 4. und 7. Änderung. Aus der Bestandsaufnahme ist zwar erkennbar, dass kaum 50 % der Wochenendhäuser die zulässige Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> einhalten. Eine weitere Erhöhung der Grundfläche würde jedoch die Umwandlung der Wochenendhäuser in Erstwohnungen beschleunigen sowie die bauliche Verdichtung des Gebietes weiter beschleunigen. Daher wird eine Anhebung der zulässigen Grundfläche – mit Ausnahme der Flächen mit Gaststätten und der Fläche mit dem vorhandenen Landarbeiterhaus - aus städtebaulicher Sicht abgelehnt.

Der Ursprungsplan beschränkt bisher die Maximalhöhe der baulichen Anlagen auf 3 m sowie die Dachneigung auf max. 3 %. Zusätzlich verweist der Text-Teil – bezüglich der Dachgestaltung - auf die Begründung. Danach sind Satteldächer bis 46° bzw. Nurdach oder Flachdächer zulässig, wenn sie der Sanierung dienen. Diese letztgenannte Ausnahme ist nicht im Text-Teil, sondern erst in der Begründung genannt. Diese Festsetzungsform entspricht nicht der Rechtsnorm in der Bauleitplanung und

gilt daher als planungsrechtlich „unbestimmt“. Da die Maximalhöhe der baulichen Anlagen von 3 m sowie die Dachneigung von max. 3 % im Text direkt genannt sind, gelten diese Festsetzungen als verbindlich. Dass diese Rechtsauffassung auch durch die Baugenehmigungsbehörde geteilt wird, zeigt die Tatsache, dass alle geplanten Wochenendhäuser nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 51 mit einer Dachneigung von mehr als 3 % als „Ausnahmen“ genehmigt worden sind. Die Festsetzung einer Traufhöhe auf 3,20 m, die Erhöhung der Dachneigung von 3 % auf 40° als geneigte, symmetrische Dächer und die Erhöhung der Gebäudehöhe von 3 m auf 6,50 m kommt dem Bedürfnis entgegen, wasserdichtere Dächer zu bauen. Weiterhin ermöglichen die geänderten Maße die Schaffung von max. einem kleinen Nutz- oder Wohnraum. Somit führt diese geringe Anhebungsmöglichkeit der Wohnfläche nicht zu einer wesentlichen Änderung der Gebietsstruktur und ist daher aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Diese Änderungen stehen folglich auch nicht den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes entgegen. Im Übrigen sind im Plangebiet bereits 21 Wochenendhäuser (von ca. 120 Wochenendhäusern) mit einer Dachneigung von bis zu 45° ausnahmsweise genehmigt worden. Weiterhin sind in der Umgebung wesentlich höhere Baukörper im Bereich der Jugendcamps vorhanden. Somit greifen diese Änderungen nicht wesentlich mehr in das Landschaftsbild ein, als der bereits vorhandene Bestand. Mit den geänderten Festsetzungen wird den rechtlichen Ansprüchen an ein Wochenendhausgebiet im Sinne § 10 Baunutzungsverordnung nach wie vor entsprochen.

In der Planzeichnung selbst erfolgt die Festsetzung, dass nur eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind, sowie bestimmte Grundflächenzahlen einzuhalten sind. Die Grundflächenzahl von 0,35 (südwestlich der Kreuzung Lenster Weg/Mittelweg) sichert den baulichen Bestand ab und ermöglicht somit auch zukünftig den weiteren Betrieb der vorhandenen Gaststätte. An der Kreuzung Schäferweg/Blankwasserweg befinden sich ein ehemaliges, genehmigtes Landarbeiterhaus sowie zwei Gaststätten. Die festgesetzten Grundflächenzahlen sichern ebenfalls den vorhandenen baulichen Bestand ab. Neu aufgenommen wird für das übrige Baugebiet die Grundflächenzahl von 0,15 gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung. Sie soll eine weitere übermäßige bauliche Verdichtung der Grundstücke unterbinden. Diese Zielstellung verfolgt auch die Festsetzung der z.T. leicht geänderten Verläufe der Baugrenzen. Gegenüber dem Ursprungsplan orientieren sich die Baugrenzen zukünftig an den Bestand und die angestrebte lockere Bebauung des Gebietes.

Gemäß der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 sind nur eine Garage oder eine offene Kleingaragen im Sinne § 1 Abs. 2 GarVO (vom 14.03.2000) bis zu einer

Grundfläche von 18 m<sup>2</sup> je Wochenendhaus zulässig, wenn sie nicht zwischen der straßenparallelen Baugrenze und den dazugehörigen Erschließungsanlagen liegen. Diese Festsetzung bleibt auch zukünftig bestehen.

Gemäß § 19 der Baunutzungsverordnung dürfen nur 50% der zulässigen Grundfläche mit Nebenanlagen, etc. versiegelt werden. In dem Wochenendhausgebiet sind nur Gebäude bis 60 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig sowie eine Grundflächenzahl von 0,15. Folglich können im Durchschnitt nur 30 m<sup>2</sup> mit Stellplätzen, Zufahrten etc. versiegelt werden. Bereits eine Garage mit einer nur 6 m langen Zufahrt alleine benötigen mindestens 36 m<sup>2</sup>. Folglich reichen die Vorgaben nach § 19 der Baunutzungsverordnung nicht aus, um die allgemein üblichen Nebenanlagen abzusichern. Daher wird der zulässige Versiegelungsgrad von 50 % auf 140 % erhöht.

Zukünftig erfolgt die Festsetzung, dass die Summe der Breiten der Dachaufbauten einer Dachseite höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen darf. Diese Einschränkung verhindert, dass durch große Dachaufbauten die bestehende Gebietsstruktur im Wochenendhausgebiet beeinträchtigt wird.

In den Wochenendhausgebieten dominieren geringe Höhenlagen. Daher erscheint eine Höhenlage von 0,20 m der Erdgeschossfußbodenhöhe über Mitte der straßenseitigen Gebäudehöhe als ausreichend.

#### **3.1.4 Strandversorgung**

Die Art der baulichen Nutzung wird zukünftig als „Sonstiges Sondergebiete (SO) - Strandversorgung“ nach § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Damit nur der vorhandene Bestand abgesichert wird, beschränkt sich die festgesetzte Zweckbestimmung allein auf die Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes. Die Art der baulichen Nutzung reduziert sich auf Schank- und Speisewirtschaften sowie auf die Unterbringung einer Wohnung bis insgesamt 100 m<sup>2</sup> Grundfläche für Betriebsinhaber und andere Aufsichtspersonen. Eine Wohnung ist bereits vorhanden. Aus gemeindlicher Sicht ist eine planungsrechtliche Sicherung einer Betriebswohnung an der Stelle – zumindest in der Saison – erforderlich, um die Sicherheit der Gebäude überhaupt etwas kontrollieren zu können. Daher ist eine planungsrechtliche Festsetzung des Bestandes als „ausnahmsweise Nutzung“ beabsichtigt. Gleichzeitig erfolgt eine zeitliche Befristung der Nutzung der Wohnung zwischen dem 16. April bis 14. Oktober des jeweiligen Jahres. Somit wird ein ganzjähriges Wohnen unterbunden. Zugleich ist diese Einschränkung auch erforderlich, da das Sondergebiet Strandversorgung im hochwassergefährdeten Bereich

der Ostsee liegt (eine Hochwassergefährdung ist unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50 m gegeben) und eine Nutzung während der sturmflutgefährdeten Jahreszeit zwischen dem 15. Oktober und dem 15. April eines jeden Jahres zum ständigen Aufenthalt von Menschen zu gefährlich ist.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem vorhandenen Bestand sowie an ein neu vorliegendes, in sich schlüssiges, Nutzungskonzept. Dieses Nutzungskonzept sieht ein Zusammenziehen aller Betriebsteile vor. Damit wird das Ziel verfolgt, die bereits vorhandene bebaute Fläche nicht zu erhöhen. Die Festsetzung einer eingeschossigen, offenen Bauweise, einer Grundfläche von festgesetzte 500 m<sup>2</sup> für die Hauptgebäude und einer an die Planung orientierten überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen dieser Zielvorgabe.

Die genannte Betriebswohnung und die erforderlichen Geschäftsräume (Büro, Umkleieraum, teilw. Lager) sollen im Dachgeschoss untergebracht werden. Um dieses umsetzen zu können, wird eine maximal zulässige Traufhöhe (TH = Schnittpunkt Wandhöhe/obere Dachhaut) der baulichen Anlagen von 4,00 m und eine Maximalhöhe der baulichen Anlagen von 9,50 m über den Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen. Sie darf in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Weiterhin werden symmetrisch geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 35° sowie eine Einschränkung des Dachaufbaues festgesetzt. Dadurch soll eine dominierende Weitsichtigkeit des Gebäudes in Richtung Ostsee unterbunden werden.

Gemäß § 19 der Baunutzungsverordnung dürfen nur 50 % der zulässigen Grundfläche mit Nebenanlagen, etc. versiegelt werden. Um die erforderlichen Pflichtstellplätze und die Zufahrten baurechtlich absichern zu können, reicht der nach der Baunutzungsverordnung zulässige Versiegelungsgrad nicht aus. Daher wird der zulässige Versiegelungsgrad von 50 % auf 140 % erhöht.

Die Fläche liegt innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifen von 100 m nach § 11 Landesnaturschutzgesetz zur Ostsee sowie innerhalb der Bauverbotszone bis zu 100 m landwärts vom seewärtigen Fußpunkt der Dünen nach § 80 Abs. 1 Nr. 2 Landeswassergesetz.

Durch das Amt für ländliche Räume Kiel wurde eine Genehmigung einer Ausnahme nach § 80 Landeswassergesetz den Schreiben vom 18.03.2005 (Az.: 111/5121.1.2782) bzw. vom 22.04.2005 (Az.: 512/5262.2.55/24) in Aussicht gestellt mit der Auflage, dass die OK Fertigfußboden für Wohnräume bei + 3,50 m liegt oder

Wohn-/Schlafräume in die Obergeschosse verlegt werden.

Weiterhin wurde eine Ausnahme vom § 11 Landesnaturschutzgesetz von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein mit Verfügung vom 19.06.2006 (Az. 621-233-016-Tm) erlassen.

### **3.1.5 WC-Anlage**

Die vorhandene Toilettenanlage befindet sich zum Teil im 10 m Schutzstreifen nach § 80 Landeswassergesetz zum angrenzenden Landesschutzdeich. Um für den Bereich eine planungsrechtliche Festsetzung treffen zu können, hat die Gemeinde eine „Inaussichtstellung von Ausnahmen nach dem Landeswassergesetz“ bei dem Amt für ländliche Räume beantragt. Diese wurde mit den Schreiben vom 18.03.2005 (Az.: 111/5121.1.2782) bzw. vom 22.04.2005 (Az.: 512/5262.2.55/24) in Aussicht gestellt in Aussicht gestellt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Grundfläche von 90 m<sup>2</sup> bzw. eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an dem jetzigen Bestand.

### **3.1.6 Allgemeine Festsetzungen**

Die vorhandene Gestaltung des Plangebietes entspricht nicht den Vorgaben, die der Bebauungsplan Nr. 51 mit seinen Änderungen vorgegeben hat. Daher werden zukünftig folgende gestalterische Festsetzungen aufgenommen, die weitgehend dem Bestand entsprechen und somit charakteristisch für die Ortslage Lensterstrand sind bzw. die bereits im verbindlichen Bebauungsplan Nr. 102 begonnen worden sind:

#### **Material der Haupt- und Nebengebäude:**

- ⇒ Außenwände: sind weiß verputzt bzw. aus weißem oder weiß geschlammtem Mauerwerk sowie aus gelben, rot bis rotbraunen Klinkern zulässig. In den Wochenendhausgebieten und in dem SO-Strandversorgungs-Gebiet sind auch Holzhäuser zulässig.

#### **Oberflächengestaltung:**

- ⇒ Für die Oberflächengestaltung aller Erschließungs- und Gehwege in den SO-Campingplatz-Gebieten, in dem SO-Strandversorgungs-Gebiet und in den Jugendcamps sind wasserdurchlässige Materialien oder wassergebundene Decken zu verwenden.
- ⇒ Die Erschließungswege zu den einzelnen Standplätzen in den SO-Campingplatz-Gebieten sind als wassergebundene Decken auszubilden.

Das archäologische Interessengebiet Nr. 51 wird nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.



**Fazit:** Die Neuplanung des Bebauungsplanes Nr. 100 orientiert sich weitgehend an der durch den Bebauungsplan Nr. 51 mit seinen 11 Änderungen begonnenen städtebaulichen Struktur und passt die leicht geänderten Rahmenbedingungen dem aktuellen Baurecht an. Die Neuplanung bewirkt zwischen der Bebauung am Blankwasserweg und dem Mittelweg keine wesentliche Änderung der bisherigen Grundzüge der Planung.

Einige bauliche Anlagen zwischen dem Blankwasserweg und der Ostsee (WC-Anlage, Gaststätte) sind in der Ursprungsplanung bisher planungsrechtlich nicht abgesichert worden. Da diese Anlagen eine wesentliche Bedeutung für den Fremdenverkehr innerhalb des Strandabschnittes haben, besteht das Interesse der Gemeinde darin, diese bestehenden Anlagen langfristig bauleitplanerisch abzusichern.

### **3.2 Erschließung**

Lensterstrand verfügt über eine sehr gute Anbindung über die Bundesstraße B 501 ab Grömitz über den Mittel- oder Blankwasserweg bzw. ab Lenste über den Lenster Weg an das überregionale Verkehrsnetz. Per Bahn ist Lensterstrand erreichbar über Hamburg mit den Zielbahnhöfen Lübeck sowie Neustadt und Oldenburg i.H.. Von dort kann der Busverkehr genutzt werden.

Das Sondergebiet Strandversorgung ist über einen ca. 4 m breiten wassergebundenen Weg - vom Blankwasserweg aus - erschlossen. Dieser Bestand wird gesichert.

Die Erschließung der Jugendcamps „Kreissportverband Neumünster“ und „CVJM Kreisverband Lippe“, des Campingplatzes Mare und des Wochenendhausgebietes am Schäferweg erfolgt über den Blankwasserweg. Der Campingplatzes Mare ist zusätzlich über den Lenster Weg angebunden. Über diese Straße sind auch die Wochenendhausgrundstücke Lenster Weg 4 bis 18 erschlossen. Alle anderen Gebiete sind durch den Mittelweg erreichbar. Für in 2. Reihe gelegenen Flurstücke erfolgt die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte z.G. der jeweiligen Anlieger, um deren Erschließung abzusichern.

Um in der Straße Schäferweg ein Wenden von Notfallfahrzeugen zu ermöglichen, werden am Ende dieser Stichstraße entsprechende Fahrrechte zu Gunsten der Feuerwehr festgesetzt. Diese sind von hochbaulichen Nebenanlagen und großstämmigen Bäumen freizuhalten.

Im nördlichen Teil des Plangebietes verlaufen diverse Geh-, Fahr- und Leitungsrechte des Wasser- und Bodenverbandes Cismar. Diese werden in ihrem Bestand gesichert. Begünstigte sind auch zukünftig die Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Im Plangebiet existieren diverse Fußwege, die in das gemeindeeigene Wanderwegenetz eingebunden sind und u.a. auch den Zugang zur Ostsee ermöglichen. Diese Wegführungen werden im Bereich der Deichschutzstreifen im Bestand gesichert. Um diese Wegeführungen hier planungsrechtlich absichern zu können, hat die Gemeinde eine „Inaussichtstellung von Ausnahmen nach dem Landeswassergesetz“ bei dem Amt für ländliche Räume beantragt. Diese wurde mit den Schreiben vom 18.03.2005 (Az.: 111/5121.1.2782) bzw. vom 22.04.2005 (Az.: 512/5262.2.55/24) in Aussicht gestellt. Im Bereich des Deichkörpers selbst werden die Wege nur redaktionell dargestellt. Hier ist das Ergebnis des abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens relevant. Die Gemeinde hat daher in diesem Abschnitt keine Planungsbefugnis.

### 3.2.1 Stellplätze

Die Plangebiete sind ausreichend bemessen, dass alle erforderlichen Stellplätze für Pkw's vor Ort untergebracht werden können.

Innerhalb des SO-SV-Gebietes setzt sich der Stellplatzbedarf wie folgt zusammen:

Zielgruppe		Berechnungsfaktor	St-Erfordernis
Sitzplätze in der Gaststätte:	118	1 St je 8 Sitzplätze	15 Stellplätze
Angestellte:	10	1 St je Angestellter	10 Stellplätze
			<b>25 Stellplätze</b>

Die Terrassenflächen werden bei der Bilanzierung außer Acht gelassen, da sie in erster Linie den Badegästen dienen sollen, die die angrenzenden öffentlichen Parkplätze nutzen können.

### 3.2.2 Parkplätze

Der Nachweis der Parkplätze für Besucher der Campingplätze ist nach § 8 Abs. 2 Zelt- und Campingplatzverordnung im Rahmen der Objektplanung zu erbringen.

Der vorhandene Parkplatz am Blankwasserweg verfügt über ca. 102 Parkplätze. Durch den geplanten Deichausbau werden langfristig nur noch 58 Parkplätze verbleiben. Der Parkstreifen liegt allerdings in den 50 m-Bauverbotsstreifen zum Deichkörper nach § 80 Landeswassergesetz. Um zumindest diese Parkplätze sichern zu können, hat die Gemeinde eine „Inaussichtstellung von Ausnahmen nach dem Landeswassergesetz“ beantragt. Diese wurde ebenfalls mit den Schreiben vom 18.03.2005 (Az.: 111/5121.1.2782) bzw. vom 22.04.2005 (Az.: 512/5262.2.55/24) in Aussicht gestellt.

Insgesamt fehlen somit langfristig ca. 44 Parkplätze. Mit Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund- und Boden wird auf weitere Parkplatzausweisungen im

Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet. Stattdessen schafft die Gemeinde langfristig neue Parkplätze am östlichen Ortsrand von Lensterstrand (siehe Bebauungsplan Nr. 102) und östlich des Lenster Weges bzw. südlich des Mittelweges (siehe später Bebauungsplan Nr. 101).

Um Menschen mit Handicap die Möglichkeit zu bieten, bis zur Ostsee fahren zu können, werden im Bereich der SO-Strandversorgung zukünftig 8 Behindertenparkplätze ausgewiesen.

### **3.3 Grünplanung**

Zur Abgrünung der Campingplätze und Jugendcamps erfolgt die Übernahme der abgrenzenden Grünstrukturen aus dem Ursprungsplan. Ausgenommen davon ist der Campingplatz Mare, für den gemäß der Verfügung des Kreises Ostholstein vom 20. Juli 2002 reduzierte Pflanzstreifen von nur 3 m Breite zulässig sind. So wird parallel des Lenster Weges, des Mittelweges, des Blankwasserweges und der nördlichen Plangebietsgrenze eine Grünfläche „Schutzgrün“ festgesetzt, dessen Bewuchs zu sichern und ergänzen ist. Dieser Grünstreifen setzt sich als Grünzone zwischen den einzelnen Sondergebietsnutzungen fort. Die Durchgrünung der Gebiete selbst sichern Festsetzungen von Gehölzstrukturen im Plan, sowie textliche Festsetzungen, die die grünordnerische Gliederung der Standplätze regeln. Um zukünftig eine sparsame Verwendung von Grund und Boden zu gewährleisten, erfolgt die Neuaufnahme einer textlichen Festsetzung, die die Versiegelung des Erschließungs- und Gehweges in den Campingplätzen und Jugendcamps regelt.

Südwestlich des Blankwasserweges besteht ein intakter Knick. Dieser wird in seinem Bestand gesichert.

Parallel der Ostsee verläuft ein Strandabschnitt, dem sich ein nach § 15a Landesnaturschutzgesetz geschützter Dünenbereich anschließt.

Im Plangebiet wird nur der gewidmete Deichkörper mit dem Deichzubehör (einschl. Rampen) als „nachrichtliche Übernahme“ nach § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch mit der Erläuterung „nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen – Flächen für Landesschutzdeich -“ festgesetzt. Da der Gemeinde die Planung des Amtes für ländliche Räume Kiel bekannt ist, den Deich zu verbreitern, werden die vorhandenen Parkplätze in Deichnähe nicht mehr gesichert. Stattdessen werden die möglicherweise unmittelbar von der Deichplanung betroffenen Flächen nördlich des vorhandenen Deiches als „Grünfläche – Dauergrünland“ festgesetzt und die betroffenen Flächen südlichen des vorhandenen Deiches als „Grünfläche – Düne“.

Zu Gunsten des Deichschutzes ist zwischen dem Blankwasserweg und der Ostsee die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern verboten.

Im Plan werden der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen von 100 m zur Ostsee sowie die Bauverbotszone bis zu 100 m landwärts vom seewärtigen Fußpunkt der Dünen nach § 80 Abs. 1 Nr. 2 Landeswassergesetz nachrichtlich mitgeteilt (siehe dazu Aussagen in Ziffer 2.1).

Der Landschaftsrahmenplan von September 2003 für den Planungsraum II Lübeck/Ostholstein empfiehlt in der Karte 1 die Ausweisung eines Naturschutzgebietes nach § 17 Landesnaturschutzgesetz zwischen dem Blankwasserweg und der Ostsee. Der Deich untersteht nach §§ 70, 64 und 65 Landeswassergesetz nicht der Planungshoheit im Rahmen des Planungsrechts. Daher wird auf die Übernahme dieser Empfehlung verzichtet.

Gemäß der Karte 2 gilt die Ortslage Lensterstrand Gebiet, welches als Landschaftsschutzgebiet nach § 18 Landesnaturschutzgesetz ausgewiesen werden sollte. Die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes für die Ortslage Lensterstrand ist stadt- und landschaftsplanerische nicht sinnvoll, da:

- ⇒ die Sondergebiete und Wohnbauflächen im Bereich Lensterstrand in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den Siedlungsflächen stehen,
- ⇒ die Flächennutzungen über verbindliche Bebauungspläne bereits planungsrechtlich gesichert sind und somit ein Rechtsanspruch besteht und
- ⇒ die Flächen de facto nicht die Voraussetzungen nach § 18 LNatSchG erfüllen.

Daher wird auf eine nachrichtliche Darstellung der Planungsziele der Landesplanung verzichtet.

Weiterhin empfiehlt das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig Holstein der Europäischen Gemeinschaft die Ostseeküste zwischen Grömitz und Kellenhusen als Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Prüfgebiet) bzw. als Europäisches Vogelschutzgebiet mit der Bezeichnung „P 1832-329 – Ostseeküste zwischen Grömitz und Kellenhusen“ unter Schutz zu stellen. Somit trägt dieses Gebiet als Dünenbereich z.Z. den Schutzstatus des § 15a Landesnaturschutzgesetz. Zudem gelten hier die Einschränkungen (Verschlechterungsverbot) gemäß §§ 20d u. 20e Landesnaturschutzgesetz.

Ein entsprechendes Beteiligungsverfahren der betroffenen Gemeinden lief vom 14. Juli 2003 bis 16. Oktober 2003. Gegen die Einbeziehung des Strandbereiches parallel zum Lensterstrand bis nach Grömitz äußert die Gemeinde ihre Bedenken, denn ein uneingeschränkt nutzbarer Strandbereich ist Voraussetzung für die Vermarktung

des gesamten Lensterstrandes. Qualitätsverbesserungen und geringfügige Ausbauten wären nach einer entsprechenden Feststellung dieser Gebiete nur noch nach langen und kostenintensiven Prüfverfahren möglich. Somit wäre die Umsetzung des Grundsatzes der Gemeinde und auch des Landes, den Fremdenverkehr in einer qualitativ verbesserten Form zu sichern und auszubauen, kaum noch realisierbar. Vielmehr betreibt die Gemeinde bereits seit Jahren die Sicherung und Aufwertung der Klosterseeniederung durch die Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb dieser Pufferzonen zwischen Lensterstrand und Kellenhusen. Dort hat sich bereits eine schutzwürdige Fauna und Flora gebildet.

Von einer Darstellung des FFH-Gebietes wird abgesehen, da bisher noch keine parzellenscharfe Abgrenzung dieses Gebietes vorliegt und es nicht Aufgabe der Gemeinde ist, diese festzulegen.

### **3.3.1 Eingriff und Ausgleich**

#### **I. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Az.: IV 63-510.335/X 33-5120-) vom 3. Juli 1998. Danach bereiten Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen keine Eingriffe vor. Neue Eingriffe werden durch die Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 51 und deren die 1., 4., 5., 6., 7., 8. und 9. Änderung im Bereich zwischen der Bebauung am Mittelweg und am Blankwasserweg nicht vorbereitet. Ein Ausgleichserfordernis besteht somit nicht.

Weiterhin heißt es im Ausgleichserlass, dass „Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand festschreiben ..... keinen Ausgleich vorbereiten“. Somit bereiten nur folgende Festsetzungen im Bereich der SO-Strandversorgung neue Eingriffe im Sinne des Planungsrechts vor:

- ⇒ Die Grundfläche, die über die bereits genehmigten 250 m<sup>2</sup> hinausgeht.
- ⇒ Die Pflichtstellplatzflächen, die durch die Anhebung der Grundfläche zusätzlich erforderlich sind.
- ⇒ Die zusätzlichen 8 Behindertenparkplätze.

Für diese besteht ein entsprechender Ausgleichsbedarf.

Um die unverwechselbare Naturschönheit der Ostseeregion langfristig zu sichern, ist

es im Interesse der Gemeinde, den Ausgleich so zu erbringen, dass der gesamte Naturhaushalt so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Daher wird ein 100-%iger Ausgleich in Anlehnung an den genannten Runderlass angestrebt.

#### **Bewertungsgrundlage:**

Gemäß dem g. Runderlass vom 3. Juli 1998 sind Neueingriffe auszugleichen. Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter wie folgt bewertet:

- ⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften,
- ⇒ Boden,
- ⇒ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- ⇒ Klima / Luft
- ⇒ sowie das Landschaftsbild.

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

#### **Arten und Lebensgemeinschaften:**

Bisher ist im Bereich der SO-Strandversorgung nur eine Gaststätte von 250 m<sup>2</sup> Grundfläche mit den dazugehörigen Nebenanlagen genehmigt. Die übrigen bestehenden Anlagen entstanden ohne Baugenehmigungen. Die vorhandenen nicht genehmigten baulichen Anlagen werden im folgenden Verfahren als neue Eingriffe bewertet. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Nutzung	Gesamtplanung		Genehmigter Bestand		Neueingriff
Behindertenparkplätze	260 m <sup>2</sup>	-	--	=	260 m <sup>2</sup>
Sonstige Stellplätze, Zufahrten ....	705 m <sup>2</sup>	-	255 m <sup>2</sup> (8 St für ca. 60 Plätze + 4 St für Personal)	=	450 m <sup>2</sup>
Gebäude	500 m <sup>2</sup>	-	250 m <sup>2</sup>	=	250 m <sup>2</sup>
Terrassen	260 m <sup>2</sup>	-	--	=	260 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>					<b>1.220 m<sup>2</sup></b>

Das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ist nach dem Ausgleichserlass vom 3. Juli 1998 des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten nur dann besonders betroffen, wenn Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz durch den Eingriff berührt werden.

Wie bereits in Ziffer 2.3.1 erläutert, wurde der Bereich zwischen dem Ostseedeich und der Ostsee vom Land Schleswig-Holstein als „Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiet“ und als „vorgeschlagenes Vogelschutzgebiet“ mit der Bezeichnung „P 1832-329 – Ostseeküste zwischen Grömitz und Kellenhusen“ gemel-

det. Der Schutzstatus begründet sich auf der Tatsache, dass vor dem Hauptdeich ein Dünensaum besteht, der noch fast alle typischen Dünenformationen enthält. Zudem ist er Lebensraum zahlreicher gefährdeter Arten. Er beherbergt u.a. eines der bedeutsamsten Zwergschwalben-Vorkommen des Landes.

Die in der Begründung des FFH-Prüfgebietes genannten „Einflüsse und Nutzungen“ führen nicht die Hauptzuwegungen zum Strand auf. Auch werden die am Strand vorhandenen Nutzungen nicht als Negativfaktoren genannt.

Wie bereits erläutert, wird im Plangebiet ausschließlich der vorhandene bauliche Bestand gesichert. Darüber hinausgehende Eingriffe werden durch diese Planung nicht vorbereitet. Folglich bestehen keine Zusammenhänge zwischen dem Plangebiet und dem FFH- bzw. Vogelschutzgebiet, die zu Beeinträchtigungen im FFH- bzw. Vogelschutzgebiet führen könnten. Ein Erfordernis für eine FFH-Prüfung besteht daher nicht.

Weiterhin befindet sich südöstlich des Plangebietes (in 1 km Entfernung) das gemeldete FFH-Gebiet „P 1832-322 Walkyriengrund“. Der Schutzstatus bezieht sich auf die vorhandene Geländemodulation unterhalb der Ostsee und der dort angesiedelte Fauna und Flora. Die Sicherung des baulichen Bestandes im Plangebiet beeinflusst in keiner Weise das FFH-Gebiet. Daher besteht auch hier kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

### **Boden**

Infolge der Bestandssicherung der bisher nicht genehmigten baulichen Anlagen, werden die bereits eingetretenen Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen, Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) beibehalten, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwasser-Erneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst.

Verursacht werden die Bodenveränderungen und Flächenversiegelungen durch die zusätzliche Versiegelung von ca.:

Behindertenparkplätze	ca. 260 m <sup>2</sup>
Sonstige Stellplätze	ca. 450 m <sup>2</sup>
Terrassen	ca. 260 m <sup>2</sup>
Bauflächen	ca. 250 m <sup>2</sup>
<b>insgesamt</b>	<b>ca. 1.220m<sup>2</sup></b>

### **Wasser**

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 1.220 m<sup>2</sup>) im SO-SV-Gebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden.

### **Klima/Luft**

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Sicherung der Bebauung und Versiegelung von ursprünglich als Deich- bzw. Dünenfläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff jedoch nicht entstanden.

### **Landschaftsbild**

Bisher besteht im SO-SV-Gebiet nur ein ca. 4 m hohes Flachdachgebäude. Dieses darf zukünftig mit einem Satteldach aufgestockt werden. Dadurch ist eine Traufhöhe von 4,00 m bzw. eine Firsthöhe von max. 9,50 m über den Bezugspunkt von 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage möglich. Somit erhöht sich die Weitsichtigkeit dieses Gebäudes etwas. Es schafft jedoch keine neue Situation, die sich negativ auf das bestehende Landschaftsbild auswirkt. Diese besteht im Übrigen aus einem Landschaftsschutzdeich mit darüber hinausragenden Dächern der dahinterliegenden Nutzungen.

## **II. Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen**

### **Arten- und Lebensgemeinschaften**

#### **A. Sonstige Lebensräume**

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer maximal 1.220 m<sup>2</sup> großen Fläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden, da diese bereits baulich genutzt werden.

Durch die Anlage von Ausgleichsflächen im Außenbereich werden jedoch weit aus mehr und vielfältigere Lebensräume geschaffen.

### **Boden**

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung ist eine entsprechende Boden-



entsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Da für eine derartige Maßnahme im Bearbeitungsraum keine Möglichkeiten bestehen, werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Die Eingriffe führen zur Beeinträchtigung des Schutzgut Bodens. Daraus ergibt sich folgende Ausgleichsflächenbilanz:

<b>Eingriffsflächen</b>	<b>Flächengröße (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ausgleichs- faktor</b>	<b>Ausgleichsflächen (m<sup>2</sup>)</b>
Behindertenparkplätze	260	0,5	130
Sonstige Stellplätze	450	0,5	225
Terrassen	260	0,5	130
Bauflächen	250	0,5	125
<b>Summen</b>			<b>610</b>

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von mindestens 610 m<sup>2</sup> festgestellt.

Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme wird in der Gemarkung Klostersee, Flur 3, Flurstück 1/33 (siehe Anlage 1) nachgewiesen. Dort erfolgt die Extensivierung einer 691 m<sup>2</sup> großen Intensivgrünlandfläche. Diese Fläche ist Bestandteil des Ökokontos der Gemeinde Grömitz, das im Sinne eines „Flächenpools“ bzw. „Flächenbevorratung“ angelegt worden ist. Der Ausgleich gilt somit als erbracht.

#### **Wasser**

Eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt vor Ort.

#### **Landschaftsbild/Ortsbild**

Die Planung bereitet keine Eingriffe im Landschaftsbild/Ortsbild vor.

#### **Zusammenfassung**

Die Sicherung der bisher baurechtlich nicht genehmigten öffentlichen Parkplätze, baulichen Anlagen, Zufahrten und Terrassenflächen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Sie sind daher durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf einer Fläche, die als Intensivgrünland genutzt wird. Ausgehend von dieser Nutzung bewirken die Inhalte des Bebauungsplanes teilweise eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit (z.B. Aufwertung zum Extensivgrünland) und teilweise eine Verringerung derselben (z.B. Beibehaltung einer Ver-

siegelung und somit dauerhafter Verlust von möglichen Lebensräumen).

Durch die festgesetzten und durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen und durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

Nach Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen gelten die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft insgesamt als ausgeglichen.

### III. Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Die Kompensationsfläche (siehe Anlage 1) liegt in der Gemarkung Klostersee, Flur 3, Flurstück 1/33 (691 m<sup>2</sup>). Das gesamte Flurstück in einer Größe von 83.145 m<sup>2</sup> wurde bereits von der Gemeinde erworben und ist daher verfügbar. Hier entstand schon der Ausgleich für die Bebauungspläne Nr. 80, 81, 82, 87 und 102, der 82.454 m<sup>2</sup> umfasst. Nach der Umsetzung des Ausgleiches für das Plangebiet ist diese Ausgleichsfläche voll belegt.

Die genannte Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a, Abs. 3 BauGB wird im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens von der Gemeinde umgesetzt.

### IV. Zu erwartende Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Die folgende Tabelle stellt die voraussichtlichen Kosten für die Flächen für Maßnahmen dar. In den Kosten sind berücksichtigt: Bodenbearbeitung (nur Feinplanum) und Fertigstellungspflege (eine Vegetationsperiode).

Basis der Einzelpreise ist der Facharbeitertarif. Detailliertere Angaben sind nur auf der Ebene einer abgestimmten Vorentwurfsplanung möglich.

Maßnahmen	Fläche in m <sup>2</sup>	EP/am in €	GP in € ge- rundet
Extensivierung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland) über das Ökokonto der Gemeinde Grömitz „Grünbrache Klostersee“	691	0,72	498
<b>Gesamtsumme in € gerundet</b>			<b>498</b>

Alle anfallenden Kosten werden auf den Betreiber des SO-Strandversorgungsgebietes von der Gemeinde weitergegeben.

### **3.3.2 Umweltbericht**

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVP) vom 27.07.2001, § 17 „Aufstellen von Bebauungsplänen“ sind Umweltverträglichkeitsprüfungen im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan durchzuführen, wenn das Vorhaben im Sinne der Anlage 1 Ziffer 18.1 bis 18.8 ist. Hierunter fallen jedoch nur Städtebauprojekte mit einer zuläs-

sigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ab 20.000m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Plangebietes werden nur (250 m<sup>2</sup> + 260 m<sup>2</sup> =) 510 m<sup>2</sup> mehr ausgewiesen. Ein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG i. V. mit Anlage 1 Ziffer 18.1-8 besteht somit nicht.

### **3.3.3 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung**

Das Plangebiet dient bereits der Erholung- und Freizeitgestaltung von Kindern- und Jugendlichen. In den Jugendcamps gibt es ausreichend Spiel- und Erlebnismöglichkeiten. Dies gilt ebenso für die Campingplätze. Die Umgebung selbst bietet die Ostsee, die über ein entsprechendes Wegenetz relativ leicht und sicher erreichbar ist. Folglich dient die Planung der Sicherung und qualitativen Verbesserung vorhandener Erholungs- und Freizeitbereiche.

## **4 Immissionen und Emissionen**

### **4.1 Emissionen**

In dem Absatz „Emissionen“ wird prognostiziert, ob die Planung das Ausströmen von zusätzlichen luftverunreinigenden Stoffen (wie Lärm, Stäube oder Gerüche) verursachen kann. Die Prognose kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Planung dient der Bestandssicherung und führt zu keiner zusätzlichen neuen Bebauung bzw. Verdichtung des Gebietes gegenüber dem bisherigen Planungsrecht. Zusätzliche Immissionen durch ein weiteres Verkehrsaufkommen sind daher nicht zu erwarten. Neue Festsetzungen von schallschutztechnischen Maßnahmen im Sinne der DIN 18005 sind somit nicht erforderlich.

### **4.2 Immissionen**

In dem Absatz „Immissionen“ wird die Wirkung von möglichen Verunreinigungen, Lärm und Strahlen aus der angrenzenden Umgebung auf das Plangebiet untersucht. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

In der Umgebung des Plangebietes gibt es nur vergleichbare Erholungsstrukturen. Daher sind keine beeinträchtigenden Immissionen aus der Umgebung auf das Plangebiet zu erwarten.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die EON Hanse AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsflächen werden kostenfrei nach Absprache mit der Gemeinde und unter Berücksichtigung geplanter Bepflanzungen zur Verfügung gestellt. Stationsplätze werden durch die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten zugunsten der EON Hanse AG gesichert.

### **5.2 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.

Durch die Nutzung des Plangebietes ist keine Verunreinigung des anfallenden Oberflächenwassers zu erwarten. Das Regenwasser versickert vor Ort. Nur das überschüssige Regenwasser fließt im natürlichen Gefälle in die einzelnen Verbandsgewässer 1. und 2. Ordnung des Wasser- und Bodenverbandes Cismar. 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 Schleswig-Holstein Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 100 liegt in einem Niederungsgebiet, das für Überflutungen bei starken Niederschlägen besonders anfällig ist. Die Starkniederschläge können, wie die jüngste Vergangenheit zeigt, auch in der Sommersaison auftreten. Da die Vorflut in der Niederung bei geringen Gefälleverhältnissen auch nur bedingt leistungsfähig ist und ein Gewässerausbau keine großen Vorteile bringt, wird die Gemeinde künftig grundsätzlich prüfen, ob nicht die Rückhaltung in den „Oberläufen“ (der Hochwasserabflüsse) außerhalb des Niederungsgebietes unter Nutzung natürlicher Retentionsräume in den Bachtälern sinnvoll ist.

### **5.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **5.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Grömitz bzw. Lenste gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Karkbrook ausgestattet. An Löschwassermenge sind im SO-Gebiet 48 m<sup>3</sup>/h zwei Stunden lang bereitzustellen. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

#### **5.5 Gasversorgung**

Die Aufgabe der Gasversorgung in der Gemeinde Grömitz wird durch den Zweckverband Ostholstein wahrgenommen.

### **6 Hinweise**

#### **6.1 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 Länderarbeits-

gemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

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.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

## **6.2 Hinweise zum Hochwasserschutz**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34, Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes vom 02.04.1968 (BGBl II S. 173) in der derzeit gültigen Fassung 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 Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Das Bebauungsplangebiet liegt insgesamt im hochwassergefährdeten Bereich, unter 3,50 m NN sowie innerhalb der 100 m breiten Bauverbotszone bis zu 100 m landwärts vom seewärtigen Fußpunkt der Dünen gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 2 Landeswassergesetz und somit im Überschwemmungsgebiet der Ostsee. Gleichzeitig liegt ein Teilbereich des Plangebietes im 100 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifen der Ostsee gemäß § 11 Landesnaturschutzgesetz. Erfolgt die Neubebauung der Flächen innerhalb der genannten Schutzstreifen, sind die Ausnahmeanträge gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Landeswassergesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes bei den zuständigen Behörden einzuholen.

Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, wird bei Erteilung einer Baugenehmigung durch Auflagen sichergestellt, dass Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können:

- ⇒ Die Fundamente sind so tief zu gründen, dass eine Unterspülung unmöglich ist.
- ⇒ Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollen mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3,50 m NN liegen oder Wohn-/Schlafräume in die Obergeschosse verlegt werden.
- ⇒ In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringbalken vorzusehen.

## 7 **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

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

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Grün- und Verkehrsflächen ausgewiesen sind, ist für die Flächen vorgesehen (§ 24 BauGB), die nicht im Eigentum der Gemeinde sind.
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- ⇒ Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 8 **Kosten**

Der Gemeinde entstehen keine Kosten

## 9 **Beschluss der Begründung**

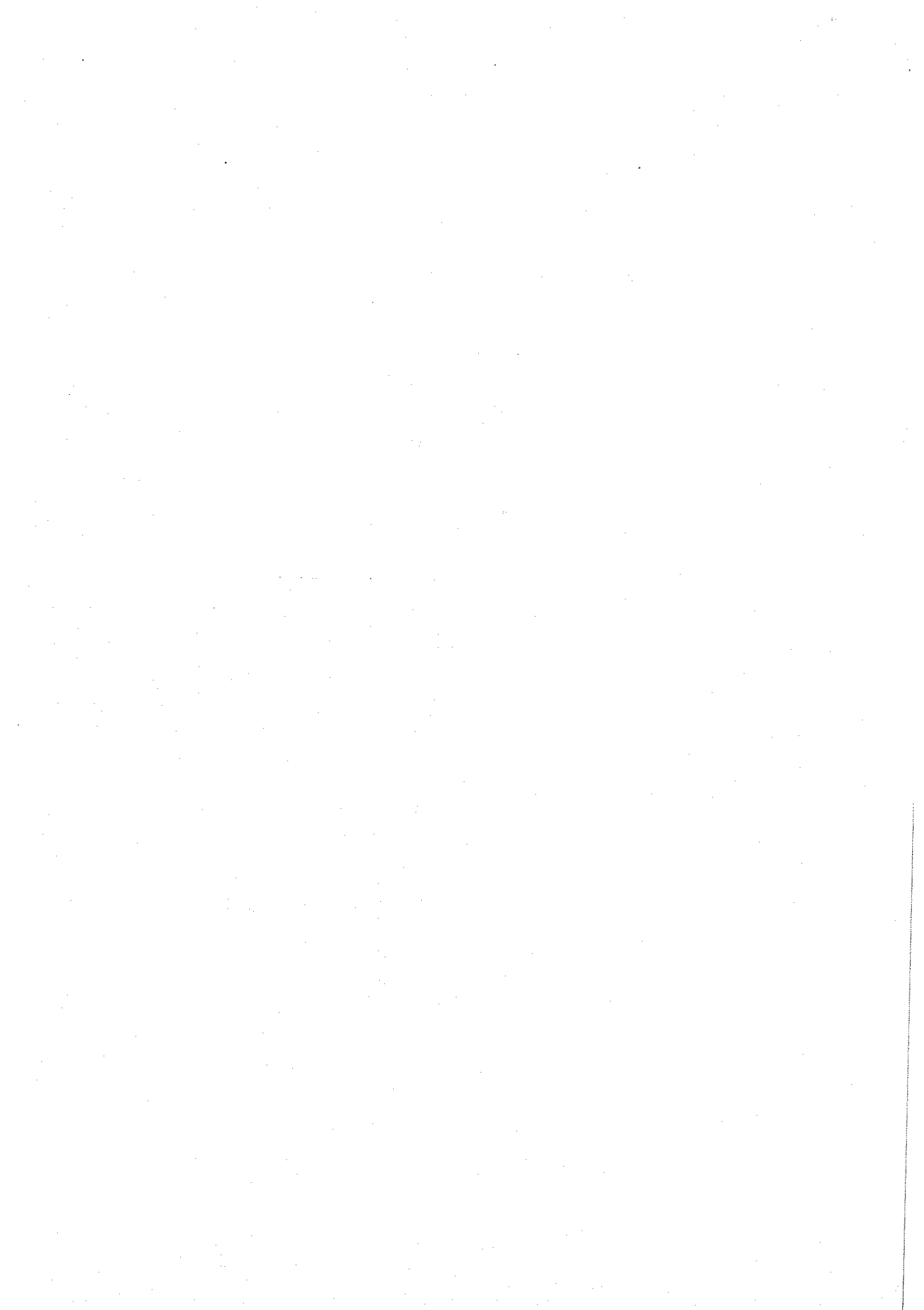
Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 12. Juni 2006 gebilligt.

Grömitz, 04.07.2006



*Scholz*  
(Scholz)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 100 ist am 07. JULI 2006 in Kraft getreten.







# Anlage 1

## B-Plan Nr. 100, der Gemeinde Grömitz

