

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33.1

DER GEMEINDE GRÖMITZ

**FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN STETTINER STRASSE UND DER OSTSEE,
WESTLICH DER MINIGOLFANLAGE UND ÖSTLICH DER TENNISANLAGEN AN
DER PAPPELALLEE**

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
0451 809097-0
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	2
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Planung	4
3.1	Bebauung	4
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Erschließung	6
4	Ver- und Entsorgung	6
5	Hinweise	7
5.1	Wasser- und Schifffahrtsverwaltung	7
5.2	Hinweise zum Küsten- und Hochwasserschutz	7
6	Kosten	8
7	Beschluss der Begründung	9

BEGRÜNDUNG

zur **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33.1** der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet in Grömitz zwischen Stettiner Straße und der Ostsee, westlich der Minigolfanlage und östlich der Tennisanlagen an der Pappelallee.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Bebauungsplan Nr. 33.1 der Gemeinde Grömitz wurde mit der Bekanntmachung vom 23.12.2008 rechtsverbindlich. Die 1. Änderung entspricht den Darstellungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33.1 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Nachverdichtung in einem bereits überwiegend bebautem Gebiet mit Bebauungsplan handelt, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert

werden soll. Die zulässige Grundfläche der 1. Änderung entspricht ca. 370 m², somit sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Nordöstlich des B-Plangebietes grenzt das FFH-Gebiet „Ostseeküste zwischen Grömitz und Kellenhusen“ an. Aufgrund der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung erwartet die Gemeinde Grömitz keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes. Die Planung dient lediglich zur Ergänzung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes. Eine erhebliche Nutzungsintensivierung, z. B. durch eine deutliche Zunahme der Einzelhandelskunden, wird aufgrund der 1. Bebauungsplanänderung nicht erwartet.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Ziel der Planung ist eine weitere Attraktivierung der touristischen Versorgung im zentralen Bereich von Grömitz. Dazu sollen weitere Verkaufseinrichtungen östlich bereits bestehender Läden entstehen. Um die Zulässigkeit des Vorhabens zu gewährleisten ist eine Anpassung der Sondergebiete nötig. Die Erweiterung ist im Sondergebiet 1 - Kultur/ Sport/ Tourismus – des B-Planes Nr. 33.1 geplant. Aufgrund der geplanten Nutzung muss das SO 2 – Kultur/Tourismus/Einzelhandel in der 1. Änderung erweitert werden.

2 Bestandsaufnahme

Im Plangebiet befinden sich bereits direkt an der Promenade gastronomische Einrichtungen und Läden. Nordöstlich eines Textilgeschäftes gliedern sich die Freiflächen des Sondergebietes - Kultur/ Sport / Tourismus/ - mit dem Grömitzer Tennis-Treff an. Die Freiflächen östlich des bestehenden Textilgeschäftes sind direkt an die Promenade angebunden. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich eine Minigolfanlage, Tennisplätze und weitere Einrichtungen des Einzelhandels und der Gastronomie. Südlich des Plangebietes schließt sich die Promenade mit dem dahinter liegenden Strand an.

Die Bestandbebauung parallel zur Promenade ist vorrangig von 2-geschossigen Gebäuden mit Flachdächern geprägt, die hauptsächlich der touristischen Versorgung dienen. Die dahinter liegende Pappelallee dient dabei der Erschließung der Gebäude die sich zwischen Deichanlagen und Promenade befinden.

Bestandserhebungen im Juni 2010 ergaben, dass im Sondergebiet 2 derzeit etwa eine Verkaufsfläche von etwa 800 m² Größe besteht.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Verkehr	713 m ²
Verkehrsberuhigt	763 m ²
Sondergebiet 1	1365 m ²
Sondergebiet 2	1707 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	4.548 m² 0,45 ha

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung beinhaltet die Planung folgende Änderung: Ein Teilgebiet (ca. 590 m²) des Sondergebietes 1 - Kultur/ Tourismus/ Sport - zwischen Pappelallee und Promenade wird zum Sondergebiet 2 - Kultur/ Tourismus/ Einzelhandel -.

Die Festsetzung einer Sortimentenliste wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 33.1 übernommen. Ziel war es, einen Bezug der Sortimente zum Tourismus zu schaffen und somit die Verkaufseinrichtung auf ihre Funktion der Strandversorgung zu reduzieren. Das angestrebte Einzelhandelssortiment soll einen deutlichen maritimen Bezug haben, der nur mit einer aufs Meer bezogenen Lage erreicht wird. Eine Erweiterung von Einzelhandelsangeboten im Ortszentrum von Grömitz stellt keine Alternative dar, da hier kein ausreichender Strandbezug besteht, der von den Gästen bei diesen Angeboten erwartet wird.

Durch den von der Gemeinde Grömitz geplanten Neubau für das Grundstück "Kurpromenade 30" soll das touristische Angebot erweitert und gleichzeitig qualitativ verbessert werden.

Änderungen ergeben sich zusätzlich für die textliche Festsetzung für das Sondergebiet 2 Absatz (2), wonach Gebäude und sonstige bauliche Anlagen zulässig sind, wenn es dem Tourismus dienende Verkaufseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von maximal 250 m² sind. Die in der Textziffer festgesetzte maximale Verkaufsfläche für eine bauliche Anlage von max. 250 m², sowie die maximale Verkaufsfläche im gesamten Sondergebiet 2 von 1200m² wird gestrichen und dafür eine Verkaufsflächenzahl festgesetzt. Somit wird für jedes Grundstück eindeutig bestimmt eine maximale Verkaufsfläche festgesetzt und die geplante Erweiterung ermöglicht.

Zusätzlich wird eine Festsetzung bezüglich der Betriebsleiter- bzw. Betriebsinhaber-

wohnungen weiter präzisiert. Es erfolgt eine Einschränkung durch den Bezug auf die Verkaufsfläche (Hier gilt eine Spanne von mindestens 25m² bis 160m² Verkaufsfläche) und das Gebäude. Diese Festsetzung wurde gewählt um einen entsprechend großen Betrieb den benötigten Wohnraum zu ermöglichen. Im Falle eines größeren Betriebes bzw. einer größeren Verkaufsfläche, ergibt sich ein höherer Bedarf an entsprechenden Wohnraum. Dieser Bedarf soll durch die Festsetzung der Verkaufsflächenpanne gedeckt werden, da bei einer Verkaufsfläche von beispielsweise 200m² auch 2 Wohnungen im 1. Obergeschoss für den entsprechenden Personenkreis zulässig wären. Weiter wird eine maximale Wohnungsgröße von 90m² festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter dem Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan eine maximale Verkaufsfläche in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt. Die Verkaufsflächenzahl beträgt 0,75 (75% der Grundstücksfläche) für das Sondergebiet 2.

Flurstücke	Grundstücksgrößen	zul. Verkaufsfläche (VF ≤ 0,75)
120/2, 120/72 120/73, 122/1, 123/8	368,2 m ²	276,2 m ²
120/8, 123/2	321,2 m ²	240,9 m ²
120/69, 94/184	376,8 m ²	282,6 m ²
94/186, 94/13	522,5 m ²	391,9m ²
		1.191,6 m²

Um die vorhandenen gewerblich genutzten Außenterrassen abzusichern, wird ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche von maximal 25 m² festgesetzt.

Laut Ursprungsplan B33.1 sind maximal 2 Vollgeschosse mit einem Flachdach oder ein Vollgeschoss mit einem Satteldach zulässig. Diese Festsetzung wird mit der 1. Änderung für das SO-2-Gebiet insofern geändert, dass Flachdächer zukünftig ausgeschlossen werden indem nur Dachformen, die als oberen Abschluss eines Gebäudes ein eigenständig erkennbares Bauteil darstellen, zugelassen werden. Folglich sind im SO-2-Gebiet zukünftig 2 Vollgeschosse auch mit einem Satteldach bzw. mit der vorhergehend beschriebenen Dachform zulässig.

3.3 Erschließung

Die Erschließung ist bereits vollständig vorhanden. Zwischen dem bestehenden SO 2-Gebiet und dessen Erweiterung nach Osten wird ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um die fußläufige Verbindung zwischen Pappelallee und Promenade weiterhin zu gewährleisten.

4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend den Vorgaben des Ursprungsplanes. So ist zum Beispiel auch die Löschwasserversorgung heute schon gewährleistet.

Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Zweckverband Karkbrook sichergestellt. Der Geltungsbereich ist bereits an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen. Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Ein Anschluss ist ebenfalls bereits vorhanden.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Kläranlage Cismar des Zweckverbandes Karkbrook zuzuführen.

Für die weitere Planung sind die techn. Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG. Der Anschluss der geplanten Baufläche an das vorhandene Stromnetz ist möglich.

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten auszustatten. Gemäß dem Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010, Az.: IV 334 - 166.701.400 (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung) ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h innerhalb von 2 Stunden im Umkreis von 300 m abzusichern. Die Verkehrsflächen müssen uneingeschränkt von Feuerwehrfahrzeugen

befahrbar sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bauteile neben und oberhalb von Feuerwehrdurchfahrten feuerbeständig sein müssen. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

5 Hinweise

5.1 Wasser- und Schifffahrtsverwaltung

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung von 2007 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 anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natrium-Niederdruckdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

5.2 Hinweise zum Küsten- und Hochwasserschutz

Das Landeswassergesetz (LWG) verbietet in der aktuellen Fassung den Bau von Anlagen bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen und im Deichvorland (§ 80 Abs. 1).

Es besteht an der Küste gemäß § 78 LWG grundsätzlich ein Nutzungsverbot. Danach ist es verboten auf Küstenschutzanlagen, in den Dünen, auf den Strandwällen sowie an Steilufern und innerhalb eines Bereiches von 50m landwärts der oberen Böschungskante u. a. Anlagen jeder Art zu errichten, wesentlich zu ändern oder aufzustellen, sowie Material, Gegenstände oder Geräte zu lagern oder abzulagern. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist. Darüber hinaus besteht die Regelung, dass die Errichtung, der Abbruch und die wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste explizit auf Küstenschutzanlagen gemäß § 77 genehmigungspflichtig sind. Genehmigungspflichten nach anderen Rechtsvorschriften, wie z. B. dem Landesnaturschutzgesetz, bleiben davon unberührt. Die jeweiligen Anträge sind direkt bei der unteren Küstenschutzbehörde zu stellen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauverbotes nach § 80 (1) LWG, wonach für die Errichtung baulicher Anlagen eine Ausnahmegenehmigung nach § 80 (3) LWG erforderlich wird. Die Gemeinde Grömitz hält eine Bebauung im Deichvorland jedoch für vertretbar, da die heute dort vorhandenen Gebäude nicht mehr ausreichen, um einer zeitgemäßen Strandversorgung gerecht zu werden. Eine Erweiterung der Angebote ist im öffentlichen Interesse dringend erforderlich, um das dem Tourismus dienende Angebot zu ergänzen und anzupassen. Diese Erweiterung ist nur im Zusammenhang mit dem vorhandenen Gebäude sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar durchzuführen. Es würde sich bei einem Verbot um eine besondere Härte handeln, da der bestehende Betrieb mit der derzeitigen Angebotsstruktur und -größe wirtschaftlich nicht länger

rentabel ist, gerade unter dem Gesichtspunkt des bereits getätigten Grundstückserwerbs. Der bauliche Zusammenhang der Betriebe ist wiederum eine Voraussetzung für die geplante Angebotsstruktur und -erweiterung, von daher stellt ein Erweiterungsbau innerhalb des Ortszentrums von Grömitz keine Alternative dar. Der Ausbau und die Erweiterung touristischer Einrichtungen sind für ein Ostseebad wie Grömitz wesentlich und dienen gleichzeitig dem Erhalt bzw. der Schaffung von Arbeitsplätzen.

Bei der Bewertung eines Ausnahmeantrages ist zu berücksichtigen, dass für das Plangebiet bereits Baurechte für bauliche Anlagen bestehen. Die Gemeinde Grömitz befürchtet bei einer nicht mehr zeitgemäßen Strandversorgung auch zurückgehenden Gästezahlen sowie Kaufkraftabflüsse aus touristischen Potenzialen. Durch die Realisierung erfolgt insgesamt eine nachhaltige Attraktivitätssteigerung im Bereich der Grömitzer Kurpromenade und ein wesentlicher Beitrag zur Saisonverlängerung wird geleistet.

Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz. 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 durchführbar sein.

Die Sondergebiete sowie ihre angrenzenden Verkehrsflächen liegen im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche an der Ostsee) und können bei Ostseehochwasser jederzeit überspült werden. Auch besteht die Gefahr eines Sommer-Hochwassers. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Für bauliche Anlagen in hochwassergefährdeten oder nicht ausreichend geschützten Gebieten sollen folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NN +3,00 m
- Räume mit gewerbliche Nutzung auf mind. NN + 3,00 m
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NN+3,50 m
- Eine Lagerung wassergefährdender Stoffe, soweit sie unvermeidbar ist, hat auf einem Niveau von mindestens NN + 3,5 m zu erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gebäude bei entsprechenden Hochwasserereignissen der Ostsee dem Wasser-, Wellen- und Strömungsangriff ausgesetzt sein kann. Dem ist durch eine, diesem Risiko Rechnung tragende Eigenvorsorge, z. B. durch eine Beschränkung der Nutzung auf die Sommersaison, zu begegnen.

Ebenfalls wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass das Land Schleswig-Holstein derzeit und in Zukunft keinerlei Maßnahmen zur Sicherung dieses Bereiches vor Hochwasser oder Küstenrückgang ergreifen oder fördern wird. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht im Vordeichgelände nicht. Bei Ausweisung einer Bebauung in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung, Förderung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

6 Kosten

Es entstehen der Gemeinde aufgrund der Planung keine Folgekosten.

7 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Grömitz am 24.05.2011 gebilligt.

Grömitz, den 11.08.2011

Siegel

(Burmeister)
- Bürgermeister –

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33.1 ist am 22.07.2011 in Kraft getreten.