



-Diese Textfassung entspricht dem am 29.04.2009 in Kraft getretenen Exemplar der Begründung.

## Satzung der Gemeinde Grömitz über den Bebauungsplan Nr. 33.3 - Teil 2 -

für das Gebiet zwischen der Wicheldorfstraße im Norden, dem Ostseestrand im Süden, der Straße „Am Seestern“ im Westen und der Strandallee bzw. dem Carat-Hotel im Osten

### Begründung mit Umweltbericht



## Inhalt

<b>I. Teil: Begründung</b> .....	<b>1</b>
1. Räumlicher Geltungsbereich .....	1
2. Verfahren .....	1
3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich .....	1
3.1 Tatsächliche Situation.....	1
3.2 Rechtliche Situation.....	2
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	2
5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	3
5.1 Städtebauliche Konzeption .....	3
5.2 Art der baulichen Nutzung .....	3
6. Maß der baulichen Nutzung .....	4
6.1 Sondergebiet „Fremdenverkehr“ .....	4
6.2 Sondergebiet „Strandversorgung“ .....	5
7. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	6
7.1 Sondergebiet „Fremdenverkehr“ .....	6
7.2 Sondergebiet „Strandversorgung“ .....	6
7.3 Abweichende Abstandsflächen.....	6
8. Örtliche Bauvorschriften .....	6
8.1 Sondergebiet „Fremdenverkehr“ .....	6
8.2 Sondergebiet „Strandversorgung“ .....	7
9. Verkehrliche Erschließung.....	7
9.1 Äußere Erschließung.....	7
9.2 Ruhender Verkehr .....	8
10. Ver- und Entsorgung.....	8
10.1 Wasser und Abwasser.....	8
10.2 Energieversorgung .....	8
10.3 Müllentsorgung .....	8
10.4 Telekommunikation.....	8
10.5 Löschwasserversorgung.....	8
11. Hochwasserschutz.....	9
12. Nachrichtliche Übernahmen.....	9
13. Bodenschutz .....	9
14. Kennzeichnungen .....	10
15. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	10
16. Städtebauliche Daten.....	10
17. Kosten.....	10
18. Sonstige Hinweise .....	10
<b>II. TEIL : UMWELTBERICHT</b> .....	<b>11</b>
1. Einleitung .....	11
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	11
1.2 Fachgesetze und Fachplanungen .....	11
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	12
2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	12
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung Planung .....	14
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	14
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	15

---

2.5	Alternativenuntersuchung .....	16
3.	Zusätzliche Angaben .....	16
3.1	Monitoring-Maßnahmen.....	16
3.2	Zusammenfassung .....	16
III.	Verfahrensvermerke.....	17

## I. Teil: Begründung

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch die Wicheldorfstraße im Nordwesten, die Strandallee im Nordosten, der Straße „Am Strande“ im Südosten und die Verlängerung der südwestlichen Grundstücksgrenze des CARAT-Hotels bis zur Wicheldorfstraße.

Der Bebauungsplan-Nr. 33.3 (Teil 2) war ursprünglich Teil des Bebauungsplanes Nr. 33.3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 18.04.2008 durch den Ausschuss für Verkehr-, Bauwesen und Umwelt der Gemeinde Grömitz beschlossen. Der Bebauungsplan-Nr. 33.3 lag im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 07.04.2008 bis 21.04.2008 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich gemäß § 3 (2) BauGB beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde angeregt den VEP für die Erweiterung des CARAT-Hotels als eigenständigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Ausschuss für Verkehr-, Bauwesen und Umwelt der Gemeinde Grömitz hat in seiner Sitzung am 22.05.2008 beschlossen, den Bebauungsplan-Nr. 33.3 zu teilen und in zwei getrennten Verfahren weiterzuführen. Der Bebauungsplan-Nr. 33.3 (Teil 1) umfasst die Fläche für die Erweiterung des CARAT-Hotels. Dieser Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die verbleibenden Bereiche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 33.3 werden als Bebauungsplan im Normalverfahren unter der Ordnungsnummer 33.3 (Teil 2) aufgestellt.

### 2. Verfahren

Die Gemeinde Grömitz hat beschlossen, den zur Aufstellung bestimmten Bebauungsplan Nr. 33.3 nach Abschluss des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB als zwei getrennte Bauleitplanverfahren weiterzuführen.

### 3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

#### 3.1 Tatsächliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch zwei bebaute Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Im Nordwesten des Geltungsbereiches befinden sich vorrangig Nutzungen des Beherbergungsgewerbes und saisonal genutzte Wohnungen. Der Südosten ist hingegen durch die Kurpromenadenbebauung mit Strandversorgungseinrichtungen geprägt. Dazwischen befindet sich eine parkähnliche Grünanlage.

Die Bebauung stammt größtenteils aus den 60er und 70er Jahren und weist Defizite bezüglich der Gestaltung und auch der Maßstäblichkeit aus.

Insbesondere die vorhandenen Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes die erklären, wodurch die Konkurrenzfähigkeit des Tourismus-Standort Schleswig-Holstein gegenüber Mecklenburg-Vorpommern bedroht ist: Die vorhandenen baulichen Anlagen mit ihren gestalterischen Defiziten, der mangelnden Maßstäblichkeit, den Alterungsspuren und der fehlenden Identifikation mit dem Ort sind im Vergleich mit restaurierter kaiserzeitlicher Bäderarchitektur oder modernen, zeitgemäßen Ergänzungen in den Seebädern Mecklenburgs nahezu chancenlos.

Dieser negative äußere Eindruck setzt sich oftmals im Inneren fort: Ein Appartement oder Hotelzimmer, das den Ansprüchen der 70er Jahre genüge und auf die reine Beherbergung von Gästen ausgerichtet war, ist im Vergleich zu modernen Hotelanlagen mit Fitness- und Wellnessbereichen, die auch außerhalb der Saison und bei schlechtem Wetter Erholungsmöglichkeiten bieten, nicht konkurrenzfähig.

## 3.2 Rechtliche Situation

### 3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz wurde am 22.12.1998 genehmigt (Az.: IV 642-512.111-55.16) und am 04.08.1999 wirksam.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes "Sonderbauflächen Kur" dar.

Der Bebauungsplan Nr. 33.3 (Teil 2) entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan, so dass die Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung erforderlich wird. Die erhält die Ordnungsnummer 12.

### 3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.3 (Teil 2) ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32.2 der Gemeinde Grömitz. Zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 33.3 (Teil 1), den die Gemeinde parallel als vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellt, wird der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 33.2 aufgehoben.

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 32.2 weist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33.3. (Teil 2) Kurgebiets- und Grünflächen aus. Diese stehen der beabsichtigten zukünftigen Entwicklung entgegen.

Da zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 33.3 (Teil 1) der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 32.2 komplett überplant wird, hat sich die Gemeinde zur Neuaufstellung und nicht zur Änderung des Bebauungsplanes entschlossen.

## 4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsanlass ist der Wunsch der Gemeinde und des Tourismus-Service Grömitz Investitionsanreize für Beherbergungseinrichtungen und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine den jeweiligen Bedürfnissen angepasste touristische Nutzung zu schaffen.

Mit der Planung soll die touristische Infrastruktur gestärkt, die Qualität der Angebote verbessert und Möglichkeiten einer Saisonverlängerung genutzt werden. Insbesondere vom Angebot und der Qualität der Beherbergungseinrichtungen und der touristischen Angebote hängt die Zukunft des Seebades Grömitz ab.

Zusammenfassend sind Ziele und Zwecke der Planung zu nennen:

1. Schaffung von Investitionsanreizen für Beherbergungseinrichtungen,
2. Stärkung der touristischen Infrastruktur,
3. Verbesserung der Qualität der touristischen Angebote,
4. Sicherung und Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung und Touristen,
5. Verlängerung der Saison,
6. Ersatz einer funktionslos gewordenen Zweckbestimmung der Sondergebiete „Kur“

## 5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Die beiden wichtigsten Ziele, die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt werden, sind die Schaffung von Investitionsanreizen für Beherbergungseinrichtungen und die Stärkung der touristischen Infrastruktur.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist differenzierte Baugrenzen sowie Festsetzungen zur maximalen Geschossigkeit sowie zur Grund- und Geschossflächenzahl aus. Die Kombination dieser Festsetzungen und des Zeitgeschmackes ließen die vorhandenen großmaßstäblichen Baukörper entstehen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Maßstäblichkeit wieder her zu stellen. Da es schwierig ist Eigentümer zu Investitionen zu bewegen, die kurzfristig Kosten aber keinen besseren Erlös versprechen, werden gleichzeitig über die Erhöhung der zulässigen Bruttogeschossfläche Investitionsanreize geschaffen.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

#### 5.2.1 Sondergebiet „Fremdenverkehr“

Die im Sondergebiet zulässigen Einrichtungen werden über einen Nutzungskatalog näher definiert. Neben den üblichen Haupt- und Nebennutzungen des Fremdenverkehrs werden bis zu 30 % der Geschossfläche als Dauerwohnungen oder Ferienwohnungen erlaubt. Die 30/70-Regelung wurde nach eingehender Beratung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Sie soll auch in den Schwerpunktbereichen „Fremdenbeherbergung“ einen gewissen Wohnanteil ermöglichen, um eine ganzjährige Nutzung zu unterstützen. Die Ergänzung um Ferienwohnungen ergibt sich aus dem Umstand, dass diese im Bestand vorhanden sind, aber nicht als zulässige Hauptnutzung aufgeführt werden. Eine Begrenzung des Verhältnisses von Ferienwohnungen zu Hotels/Pensionen ist notwendig, um dem Trend der Umwandlung von Hotel- und Pensionszimmern in Ferienwohnungen entgegenzuwirken. Ein vollständiger Ausschluss von Ferienwohnungen wird allerdings auch nicht erwogen, da diese einen wichtigen Teil des Beherbergungsangebotes darstellen und auch weiterhin benötigt werden.

#### 5.2.2 Sondergebiet „Strandversorgung“

Das Sondergebiet „Strandversorgung“ war im rechtswirksamen Bebauungsplan ebenfalls als Sondergebiet „Kur“ festgesetzt. Diese Nutzungsart ist funktionslos, wobei die ausgeübten Nutzungen sehr wohl den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes entsprechen. Die Beibehaltung der Nutzungsart mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Läden, Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebswohnungen in den Obergeschossen wäre nicht rechtskonform, weil Nutzungsart und Zulässigkeitskatalog nicht zusammen passen.

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Strandversorgung“ erlässt die Gemeinde eine eindeutige, bestands- und entwicklungsorientierte Festsetzung. In Ergänzung mit dem Zulässigkeitskatalog sollen die Bedürfnisse von Strand- und Kurpromenaden durch ein strandnahes Dienstleistungs- und Versorgungsangebot befriedigt werden können. Die bislang zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht wieder in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen, da sie keine notwendige „Strandversorgung“ darstellen.

Die Sortimentsbeschränkung der Verkaufseinrichtungen soll einen Verdrängungswettbewerb mit Läden und Geschäften im Ortskern vermeiden. Es sind nur Verkaufseinrichtungen mit Sortimenten, die in einem sachlichen Zusammenhang mit einer „Strandversorgung“ stehen zugelassen.

Gewerberäume sollten aus Gründen des Hochwasserschutzes grundsätzlich höher als + 3,0 m NN angelegt werden sollten.

## 6. Maß der baulichen Nutzung

### 6.1 Sondergebiet „Fremdenverkehr“

Unter der Teilüberschrift „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“ wurde bereits erläutert, dass die Gemeinde die bisherige teilweise unmaßstäbliche Höhenentwicklung auf ein verträgliches Maß beschränken bzw. ggf. auch zurückführen möchte. Um den Eigentümern die dafür notwendigen Investitionsanreize zu schaffen und auch um Schaden von der Gemeinde in Form von möglicherweise gestellten Entschädigungsansprüchen zu entgehen, wird die erreichbare Bruttogeschossfläche nicht nur beibehalten, sondern erhöht.

Die dafür festgesetzte Erhöhung der Grundflächenzahl führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung auf den Grundstücken, da im rechtskräftigen Bebauungsplan die Grundfläche von Nebenanlagen und sonstigen Versiegelungen nicht mit eingerechnet werden musste.

Der Bebauungsplan setzt neben der Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Höhe und die Geschossigkeit fest. Die Kombination dieser Festsetzungen sichert die Einhaltung und Realisierung der gemeindlichen Planungsvorstellungen bei Neubauten oder Sanierungen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) definiert hierbei die maximal zulässige Versiegelung durch Hauptanlagen sowie durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen.

Aufgrund der Vorgaben der BauNVO kann die festgesetzte GRZ durch Nebenanlagen, z.B. Stellplätze, um bis zu 50% überschritten werden. Ebenfalls gesetzlich geregelt ist die Kappungsgrenze von GRZ 0,8, die für bauliche Anlagen (Hauptanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen usw.), die nicht ohne gesonderte Festsetzung überschritten werden darf. Für die vorliegende Planung bedeuten die gesetzlichen Rahmendaten, dass ohne gesonderte Festsetzungen eine maximale Versiegelung des Grundstücks von 80 % in den Sondergebieten mit der GRZ bis zu 0,8 realisiert werden kann. Um eine einheitliche, und mithin gerechte, Lösung bezüglich der Versiegelung erzielen zu können, beabsichtigt die Gemeinde Grömitz für das Sondergebiet SO Fremdenverkehr GRZ 0,5 eine zusätzliche Festsetzung zur Überschreitung der GRZ für Stellplätze, Wege und Zufahrten und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, aufzunehmen. Textlich festgesetzt wird eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu 60% der festgesetzten GRZ. Folglich ist innerhalb des gesamten Plangebietes sondergebietsübergreifend künftig eine Bodenversiegelung von maximal 80% planungsrechtlich zulässig.



Im Vergleich zu den nahezu 100%ig versiegelten Grundstücken im Bestand bedeutet die Regelung eine deutliche Verbesserung trotz Erhöhung der GRZ und Vergrößerung der Baufenster. Durch die Reduzierung der versiegelbaren Fläche wird auch zu einer Entspannung bei der Entsorgung des Oberflächenwassers beigetragen und die Situation des Schutzgutes Boden wird verbessert.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt mit welchem Faktor die Grundstücksfläche innerhalb des Baufensters auf der zulässigen GRZ errichtet werden darf. Die maximale GFZ bestimmt damit im Wesentlichen die zulässigerweise zu errichtende Bruttogeschossfläche und damit die verwertbare Bausubstanz. Durch die Begrenzung von Gebäudehöhe und Geschossigkeit wird verhindert, dass die Höhenentwicklung den örtlichen Maßstab verlässt.

Neben der gesetzlich vorgesehen und durch gesonderte Festsetzungen erzielte Möglichkeit, plangebietsübergreifend eine Versiegelung der Baugebiete durch Hauptgebäude nebst Nebenanlagen sowie Stellplätze und deren Zufahrten bis zu 80% zu erzielen, sieht die Planung für die Errichtung von gewerblichen Terrassen einen Ausnahmetatbestand vor.

Demnach ist innerhalb der „SO-Fremdenverkehr“ für die Errichtung von gewerblich genutzten Terrassen ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Für die Sondergebiete SO-Strandversorgung kann auf eine derartige Festsetzung verzichtet werden, da dort die mögliche GRZ ohnehin 0,8 beträgt und die Baufenster meist bis an die Grundstücksgrenzen heranreichen.

Ein Konflikt zwischen den beiden Möglichkeiten die GRZ bis zu 0,8 sowohl für Terrassen als auch für Stellplätze usw. ausnutzen zu können besteht nicht, da die Festsetzung bezogen auf die Einzelgrundstücke in Bauantragsverfahren zu beachten sind, und dort eine individuelle auf den einzelnen Bauantrag und somit die einzelnen Grundstücksparzellen abgestimmte Wahlmöglichkeit besteht. Ausnutzbar ist die gesamte GRZ alternativ für die Terrassen oder Stellplätze usw., sowie einer Kombination dieser Nutzungen. Eine Überschreitung der maximalen GRZ von 0,8, die beispielsweise zu einer vollständigen Überbauung der Grundstücksflächen führen könnte, wird mit der gewählten Festsetzung nicht vorbereitet. Die maximale Ausnutzung von 80% des Grundstückes (Kappungsgrenze von 0,8 von der Änderung nicht betroffen) bleibt auch mit den geänderten Festsetzung unverändert beibehalten.

## 6.2 Sondergebiet „Strandversorgung“

Das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet „Strandversorgung“ orientiert sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Ergänzend wird die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe bezogen auf die Promenade festgesetzt, um die ohnehin nicht unerheblichen Ausnutzungsmöglichkeiten in der Höhe zu beschränken. Bei den jetzigen Festsetzungen wäre durch die Errichtung von Staffelgeschossen eine unerwünschte Höhenentwicklung möglich, die hiermit ausgeschlossen werden soll. Die festgesetzte maximale Höhe von 10 m berücksichtigt auch die gewünschte bauliche Ausbildung von Dächern, die, im Gegensatz zu den bisher festgesetzten Flachdächern, mit ihrer baulichen Höhe berücksichtigt werden müssen.

## 7. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

### 7.1 Sondergebiet „Fremdenverkehr“

Die Bauweise wird bestandsorientiert festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden deutlich ausgeweitet. Dadurch sollen bei der Erstellung von Ergänzungs- oder Neu- und Ersatzbauten klare Raumkanten definiert werden, die dazu beitragen können die Wicheldorfstraße von der reinen Erschließungsfunktion zu einem öffentlichen städtebaulichen Raum zu wandeln. Die Ausweitung der Baufenster führt nicht zu einer Erhöhung der Versiegelung, da die Baunutzungsvorordnung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 32.2 keine Begrenzung der Versiegelung durch Nebenanlagen kannte. Im Bestand sind die einzelnen Baugrundstücke auch zu nahezu 100% versiegelt. Die deutlich größeren überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen, in Kombination mit einer Erhöhung der Geschossflächenzahl, eine deutlich höhere zulässige Bruttogeschossfläche auf den einzelnen Grundstücken. Damit wird ein wirtschaftlicher Anreiz für Eigentümer oder Investoren auf den Grundstücken zu investieren geschaffen.

Städtebaulich wird durch die Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche, trotz der Erhöhung der Grundflächenzahl, eine deutliche Reduzierung der Geschossigkeit ermöglicht und festgesetzt. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Gestaltung wird die beabsichtigte Rückführung der Unmaßstäblichkeit der vorhandenen Baukörper ermöglicht.

### 7.2 Sondergebiet „Strandversorgung“

Die Bauweise wird bestandsorientiert festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden ebenso nahezu unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die planerischen Absichten der Gemeinde im Sondergebiet Strandversorgung beziehen sich auf die Gestaltung und Nutzung und werden an entsprechender Stelle erläutert.

### 7.3 Abweichende Abstandsflächen

Innerhalb der Sondergebiete „Fremdenverkehr“ und „Hotel“ ist, abweichend von dem Bauordnungsrecht, eine Verkürzung der Tiefe der Abstandfläche auf das Maß von 0,4 H zulässig. Diese Festsetzung wurde auf Grund der bestandssichernden Planung gewählt, und ermöglicht im Einzelfall eine Minimierung der notwendigen Abstandsflächen auf die Mindestabstände gemäß LBO von 3m.

## 8. Örtliche Bauvorschriften

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird im Wesentlichen durch die örtlichen Bauvorschriften bestimmt. Hierbei ist das öffentliche Interesse an visuellen Qualitätsstandards der gebauten Umwelt gegenüber den privaten Verfügungsrechten über den eigenen Grund und Boden abzuwägen.

### 8.1 Sondergebiet „Fremdenverkehr“

Die ausschließliche Zulässigkeit von Dachformen, die als oberer Abschluss ein eigenständig erkennbares Bauteil darstellen ist eine Festsetzung, die die Gestaltungsabsichten der Gemeinde unterstreicht, aber die Realitäten berücksichtigt:

Die Gemeinde Grömitz ist, klimatisch bedingt, traditionell durch geneigte Dächer geprägt. Früher waren diese Dächer in der Regel mit Reet gedeckt, später wurde dann Ziegel das vorherrschende Material. Damals war die Ortschaft aber auch durch eine kleinteilige Baustruktur geprägt. Die Baukörper, insbesondere im Beherbergungsgewerbe, haben sich ständig vergrößert. Dies ist einerseits durch die wachsende Anzahl von Nebennutzungen bestimmt (Wellness, Themengastronomie, Veranstaltungsräume o.ä.), andererseits auch durch die Wirtschaftlichkeit definierte Untergrenzen der Zimmer bzw. Bettenanzahl. Je größer ein Baukörper wird, desto schwieriger ist es ihn mit einem traditionellen Steildach zu errichten. Bedingt durch die Tiefe der Gebäude entsteht in den Dachkörper ein erheblicher, aber schwierig wirtschaftlich nutzbarer, Dachraum. Außerdem entstehen Gebäudedimensionen, die maßstäblich unverträglich sind.

Die festgesetzte Dachform ist ein gestalterischer Kompromiss zwischen traditionellen, identitätsstiftenden Dachformen und einer, insbesondere im Beherbergungsgewerbe, durch wirtschaftliche Rahmenbedingungen geprägten Realität:

Der Gemeinde erscheint es gestalterisch wichtig, dass die Gebäude über ein Dach im Sinne eines eigenständigen Bauteils verfügen. Das Dach, ob flach, geneigt oder in einer freien Form, muss als Dach im Sinne eines eigenständigen Bauteils erkennbar sein. Ein Flachdach, bei dem die oberste Geschossdecke durch Aufbringen einer Dichtigkeitsebene zum Dach wird, ist selbst bei einem gestalterisch abgesetzten Attika-Bereich, kein eigenständiges Bauteil im Sinne dieser Festsetzung. Die Ergänzung eines notwendigen Dachüberstandes in der Festsetzung, soll verhindern, dass durch eine bloße konstruktive Trennung von oberster Geschossdecke und Dachhaut, Bebauungsplankonformität erreicht werden kann.

## 8.2 Sondergebiet „Strandversorgung“

Die Gemeinde Grömitz beabsichtigt die Festlegung gebietsübergreifender gestalterischer Festsetzungen für den gesamten Strandbereich in Form einer Gestaltungssatzung. Damit soll erreicht werden, dass, unabhängig vom Zeitpunkt der Aufstellung eines Bebauungsplanes, ein übergeordnetes gestaltendes und ordnendes Prinzip die Kurpromenade und deren angrenzende Bebauung zu einem geschlossenen städtebauliches Element entwickelt.

Diese Gestaltungssatzung existiert noch nicht, so dass die Gemeinde im Vorgriff auf die dort beabsichtigten Festsetzungen bereits sehr detaillierte Angaben zu Gestaltung der Kurpromenade in diesem Bebauungsplan fast. Diese gestalterischen Festsetzungen verlieren ihre Gültigkeit nach In-Kraft-Treten der Gestaltungssatzung für den Kurpromenadenbereich.

## 9. Verkehrliche Erschließung

### 9.1 Äußere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke ist durch die Straßen „Am Strande“, „Wichelndorfstraße“ und „Am Seestern“ gewährleistet.

## 9.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr verteilt sich auf öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplätzen. Der Hauptanteil der öffentlichen Parkplätze für diesen Bereich wird über den Großparkplatz abgedeckt und durch vereinzelte straßenbegleitende Parkmöglichkeiten entlang der öffentlichen Straßen ergänzt.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen. Im Bereich der Kurpromenade ist dies auf Grund der begrenzten Grundstücksgrößen nur bedingt möglich. Hier werden, analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Am Seestern“ Gemeinschaftsstellplätze für das Sondergebiet Strandversorgung ausgewiesen.

## 10. Ver- und Entsorgung

### 10.1 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.

### 10.2 Energieversorgung

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

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### 10.3 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen stellt die Erreichbarkeit durch Müllfahrzeuge sicher.

### 10.4 Telekommunikation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an vorhandene Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom AG und anderer Anbieter angeschlossen.

### 10.5 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 24. August 1999, Az.: IV 334 - 166.701.400 (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung) ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 Stunden im Umkreis von 300 m abzusichern.

## 11. Hochwasserschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.3 (Teil 2) befindet sich unter 3,50 m ü.NN. Demzufolge sind bauliche Vorkehrungen gegen mögliche Überschwemmungen durch Hochwasser zu treffen. Die notwendigen baulichen Vorkehrungen sind in Abstimmung mit dem Landesamt für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN-SH, Herzog-Adolf-Straße 1, 25813 Husum) als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Der Geltungsbereich liegt im Vorland des Landesschutzdeiches Grömitz-Kellenhusen. Damit besteht ein Bauverbot gemäß § 80 LWG. Zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zu einer Baugenehmigung gemäß § 80 Abs. 3 LWG wird in Aussicht gestellt, wenn die drei Bedingungen

- Küstensicherung
- Hochwasserschutz
- persönliche Härte oder dringendes öffentliches Interesse

erfüllt sind.

## 12. Nachrichtliche Übernahmen

Die Planungshoheit der Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch das Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG), das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) und das Landeswassergesetz (LWG) eingeschränkt. Die diversen Nutzungseinschränkungen und Bauverbote wurden als nachrichtliche Übernahmen in dem Bebauungsplan aufgenommen.

## 13. Bodenschutz

Für Flächen, die bereits bebaut sind bzw. waren, ist folgender Hinweis zu berücksichtigen:

Bei stillgelegten Gewerbeflächen, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen umgegangen wurde, kann ein Altlastverdacht nicht ausgeschlossen werden.

Es ist vor einer Umnutzung zu untersuchen, ob der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken.

### 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 Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist dieser vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend des LAGA Merkblattes 20 zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht.

Nach Abschluss der Arbeiten 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 Auffüllungen und Verfüllungen bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln -“, (Stand 2003). Es sind ausschließlich Böden i.S. dieser Richtlinie zugelassen.

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.

### 14. Kennzeichnungen

Das Überschwemmungsgebiet ist als Kennzeichnung in die Planzeichnung aufgenommen worden, da es im Kreis Ostholstein noch keine förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete gibt. Eine rechtlich übergeordnete Feststellung der Überschwemmungsgebiete ist aber die Voraussetzung für eine nachrichtliche Übernahme.

Die Kennzeichnung des Überschwemmungsgebietes dient vor allem der Sensibilisierung der Eigentümer und Nutzer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### 15. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen sind im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht notwendig.

### 16. Städtebauliche Daten

Sondergebiete Fremdenbeherbergung:	24.428 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Strandversorgung:	3.922 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	1.030 m <sup>2</sup>
Promenade:	2.487 m <sup>2</sup>
Grünflächen	16.246 m <sup>2</sup>
Grünflächen (Strand):	15.637 m <sup>2</sup>

### 17. Kosten

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplane Nr. 33.3 (Teil 2) trägt die Gemeinde Grömitz.

### 18. Sonstige Hinweise

Gemäß Auskunft des Fachdienstes Boden des Kreises Ostholstein sind keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt.

## II. TEIL : UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33.3 Teil 2 sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu einer städtebaulichen Neuorientierung in dem überplanten zentralen Grömitzer Ortsteil geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll die städtebaulichen Rahmenbedingungen und Voraussetzungen schaffen, städtebauliche und ortsgestalterische Missstände zu beheben. Vor allem die großmaßstäbliche Bebauung entlang der Wicheldorfstraße entspricht nicht den heutigen Anforderungen zeitgemäßer Beherbergungseinrichtungen. Mit Erhöhung der zulässigen Bruttogeschossfläche sollen Investitionsanreize für Eigentümer geschaffen werden.

#### 1.2 Fachgesetze und Fachplanungen

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind dabei zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Im Umweltbericht sind insbesondere die Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Eine UVP-Pflicht entfällt, da gemäß Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG) vom 13. Mai 2003, Anlage 1 eine generelle UVP-Pflicht nur für den Bau von Hotels mit über 300 Betten im Außenbereich besteht.

Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden, da es sich um einen bereits beplanten Innenbereich handelt und die erneute Überplanung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet. Die Abgrenzung der Baugebiete, Verkehrsflächen und Grünflächen orientiert sich eng am Ursprungsplan. Zwar werden im Vergleich zum Ursprungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen ausgeweitet, eine Erhöhung der Versiegelung ist damit aber nicht verbunden, da die Baunutzungsvorordnung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 32.2 keine Begrenzung der Versiegelung durch Nebenanlagen kannte. Dementsprechend ist auch im Bestand der tatsächliche Überbauungsgrad innerhalb der einzelnen Baugrundstücke sehr hoch (siehe Pkt. 2.1). Die Grundstücke entlang der Wicheldorfstraße sind bis auf einige wenige Randflächen zum Teil nahezu zu 100 % versiegelt.

Mit Erhöhung der Geschossflächenzahl wird eine deutlich höhere zulässige Bruttogeschossfläche auf den einzelnen Grundstücken möglich. Dies ist allerdings für die Eingriffsregelung (mit Ausnahme der Schutzgutbetrachtung Landschaft) unerheblich.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Nach Novellierung des Gesetzes sind in der Bauleitplanung insbesondere die §§ 42 und 43 BNatSchG bezüglich des Artenschutzes zu beachten.

Durch die Nähe zur Ostsee ergeben sich Rechtsfolgen aus der Naturschutzgesetzgebung, da Teile der Bebauung innerhalb der 100 m Küstenschutzlinie liegen. Nach § 26 LNatSchG ist an Küstengewässern in einem Bereich von bis zu 100 m von der Küstenlinie die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen verboten. Ausnahmen regelt der Absatz 3 des § 26 LNatSchG.

Konkrete übergeordnete landschaftsplanerische Zielsetzungen sind dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (MUNL, 2003) sowie dem Landschaftsplan der Gemeinde Grömitz zu entnehmen.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck (Gesamtfortschreibung 2003) werden die überörtlichen Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt. Diese werden unter Abwägung mit den anderen raumwirksamen Planungen und Maßnahmen nach Maßgabe des Landesplanungsgesetzes in die Raumordnungspläne des Landes aufgenommen und damit verbindliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Grömitz ist wie der gesamte Küstenstreifen ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Der gesamte Küstenstreifen der Ortslage Grömitz bis nach Kellenhusen ist als Geotop gekennzeichnet. Der Gesamtcharakter dieses Landschaftsteiles sollte gewahrt bleiben. Eine besondere Schutzwürdigkeit ergibt sich gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 19 LNatSchG.

Für die Ortslage Grömitz ist Gley-Podsol aus Flugsand über Strandwallsand als eine schutzwürdige Bodenform beschrieben. Prozesse und Phasen der Naturgeschichte spiegeln sich über die Grundwasserschwankungen in dieser schutzwürdigen Bodenform in besonderer Weise wieder.

Im Bewertungs- und Entwicklungsteil des Landschaftsplanes der Gemeinde Grömitz (festgestellt am 30.09.1997) können für das überplante Gelände keine planrelevanten Aussagen entnommen werden.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Überplant wird das entlang der Wicheldorfstraße und der Strandpromenade bebaute Areal zwischen der Strandallee im Norden und der Straße Am Seestern im Süden. Neben der Parkfläche zwischen den beiden bebauten Bereichen ist auch der entsprechende Strandabschnitt in das Plangebiet einbezogen. Mit den Appartement- bzw. Hotelanlagen Kaiserhof, Prinzenhof, Tanneneck und Tannenburg sowie dem Fürstenhof bestimmen mehrgeschossige und großmaßstäbliche Gebäude entlang der Wicheldorfstraße das Ortsbild. Diese Gebäude bestimmen weit über das Plangebiet hinaus das Erscheinungsbild. Die Bebauung entlang der Kurpromenade ist dagegen kleinteiliger strukturiert und durch Grünflächen gegliedert. Die Freiflächen zwischen Kurpromenade und der seeseitigen Bebauung der Wicheldorfstraße sind öffentliche Parkanlage. Die Bebauungs- und Nutzungsstrukturen sind somit intensiv vom Tourismus geprägt.



Die naturhaushaltlichen Rahmenbedingungen werden innerhalb der Baugrundstücke durch einen hohen Versiegelungsgrad bestimmt. Neben den Gebäuden sind meist auch die Zufahrten, Stellplätze, Eingangsbereiche, Terrassen und sonstigen Freiflächen versiegelt. Grünflächen sind nur auf wenige Restflächen entlang der Grundstücksgrenzen begrenzt und dann meist als Zierrasen angelegt. Schnitthecken oder Ziergehölze und einige Schwarzkiefern bilden hier die einzigen Gehölzstrukturen. Älterer Gehölzbestand ist völlig fehlend.

Auch die Freiflächen im Umfeld der Bebauung an der Kurpromenade sind durch gärtnerische Anlagen geprägt.

Die durch mehrere Fußwege erschlossene Parkanlage in der Mitte des Plangebietes ist durch großflächige Rasenflächen mit eingestreuten Ziergeholzflächen charakterisiert. Innerhalb der Pflanzflächen dominieren Ziersträucher und Krüppelkiefern. Entlang der Straße Am Seestern wurden Kiefern-Hochstämme gesetzt. Älterer Baumbestand ist nur sehr vereinzelt vorhanden. Hervorzuheben ist ein Lindenrondell im Osten (vor dem CARAT-Hotel), ein Trompetenbaum sowie eine Eiche und ein Feldahorn zwischen Kurpromenade und der Straße Am Seestern. Die promenadennahen Freiflächen sowie die Grünstreifen entlang der Straße Am Seestern wurden im Zuge der Neugestaltung einer zeitgemäßen Freiflächengestaltung angepasst.

Erhaltungsfestsetzungen werden für o.g. ältere Einzelbäume ausgesprochen.

Trotz der großzügig bemessenen Grünflächen kann das Plangebiet keine oder kaum Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere erfüllen. Naturfremde Anpflanzungen, intensive gärtnerische Nutzungen und ständiges Störpotenzial lassen kaum die Besiedlung von Tierarten zu. Lebensräume besonders geschützter Arten gem. § 43 Abs. 4 BNatSchG sind nicht vorhanden. Auch nach § 25 LNatSchG geschützte Biotope sowie international unter Schutz stehende Gebiete (NATURA 2000) sind von der Planung ebenfalls nicht berührt. Auch dass in das Plangebiet einbezogene Strandabschnitt gehört zu den am stärksten frequentierten Abschnitten und ist somit für den Natur- und Artenschutz ohne Bedeutung.

Mit der Überbauung und sonstigen Flächeninanspruchnahme als gepflegte Parkanlage sind im Plangebiet keine Reste der ursprünglich schützenswerten Boden- und Reliefverhältnisse vorhanden. Es ist ganzflächig von stark anthropogen veränderten Boden- und Lagerungsverhältnissen mit Fremdeintrag auszugehen. Vom Strandwall sind ebenfalls keine äußeren Kennzeichen mehr erkennbar. Im Plangebiet sind ebenfalls keine Oberflächengewässer vorhanden.

Erheblich eingeschränkt wird die Versickerung von Niederschlagswasser durch die vielfachen Überbauungen und Versiegelungen. Das Niederschlagswasser kann nicht ungehindert versickern, die Speicherfunktionen des Bodens sind gestört. Die Bodenverdichtungen außerhalb der nicht direkt überbauten oder versiegelten Flächenanteile führen infolge der intensiven Nutzung auch dort zu Störungen im Bodenwasserhaushalt. Die Schutzgutfunktionen Boden und Wasser sind zumindest innerhalb der Bauflächen erheblich beeinträchtigt.

Im Plangebiet werden die durch die unmittelbare Seenähe hervorgerufenen kleinklimatischen Ausgleichsleistungen voll wirksam. Kleinstandörtlich wirksame lufthygienische Belastungen sind entlang der Wicheldorfstraße zu erwarten. Im Nahbereich der hohen Gebäude der Appartementanlagen können undifferenzierte Luftverwirbelungen hervorgerufen und wirksame Zugschneisen ausgelöst werden.

Durch die Zentralität ist lagebedingt ein Ortsteil betroffen, der gegenüber ortsbild- bzw. landschaftsbildverändernden Eingriffen als sensibel einzustufen ist. Besonders die Gebäude entlang der Wicheldorfstraße mit ihren großmaßstäblichen und hohen Baukörpern prägen diesen zentrumsnahen Teil von Grömitz. Die seeseitige Ansicht von Grömitz wird maßgeblich durch diese Gebäude bestimmt.

Die Bebauung entlang der Promenade ist in enger funktionaler und räumlicher Verbindung zu den sich anschließenden Promenadenabschnitten nördlich und südlich zu werten.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung Planung

Für das Plangebiet besteht Baurecht nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32.2 der Gemeinde Grömitz. Dieser Plan weist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33.3. (Teil 2) Kurgebiets- und Grünflächen aus. Die bestehenden Nutzungen hätten Bestandsschutz. Die dringend erforderliche Angebotsausweitung und qualitative Aufwertung bestehender Häuser, die eng an bauliche Erweiterungsmöglichkeiten und Ausweitung der Bruttogeschossfläche geknüpft ist, würde allerdings auf Grundlage des bestehenden Baurechts nicht möglich sein.

## 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### 2.3.1 Schutzgut Mensch

Mit der Neuüberplanung des Areals ergeben sich für den Eigentümer Anreize und Möglichkeiten, den Hotelstandard qualitativ anzuheben und den gestiegenen Ansprüchen anzupassen. Durch die zusätzliche Bereitstellung anspruchsvoller und hochwertiger Übernachtungsmöglichkeiten mit erweiterter Angebotspalette sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch somit vorrangig positiv zu beurteilen.

Während der Bauphasen kann es zu lärmbedingten Beeinträchtigungen für Anwohner und Gäste der betroffenen bzw. angrenzenden Appartement- bzw. Gästehäuser und Hotels kommen. Der zusätzliche Baustellenverkehr birgt ebenfalls für Anwohner entlang der Zufahrtsstraßen Störpotenzial. Mit einer Kapazitätserweiterung wäre auch während der Betriebsphase mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch An- und Abfahrtsverkehr sowie Anlieferverkehr zu den Häusern zu rechnen.

Die Grünflächen bleiben wie bisher der Öffentlichkeit uneingeschränkt zugänglich.

### 2.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Aufgrund nicht gegebener Besiedlungsmöglichkeiten sind Betroffenheiten von Pflanze und Tier kaum gegeben. Die Baugrenzen lassen zwar geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Gebäude zu, diese umgrenzen allerdings ausschließlich gebäudenahere bereits versiegelte Hofflächen oder Rasen. Nur vereinzelt sind mit Ziergehölzen bestockte Grundstücksanteile betroffen.

Die Grünflächen bleiben in bisheriger Flächenabgrenzung vollständig erhalten. Auch indirekt wirkende Störwirkungen auf die Parkfläche, die aufgrund des dauernden Störpotenzials und infolge der geringen Naturnähe ohnehin kaum Lebensraumfunktionen erfüllt, sind nicht zu bewerten.

### 2.3.3 Schutzgut Boden, Wasser und Klima / Luft

Aufgrund der Vorbelastungen infolge der anthropogenen Überprägung, insbesondere in den abgegrenzten Baugebieten durch großflächige Versiegelungen und Bodenverdichtungen innerhalb der nicht überbauten Flächenanteile sind keine besonderen Schutzgutbetroffenheiten zu bewerten.

Auch (bio-) klimatische Auswirkungen sind nicht erkennbar.

#### 2.3.4 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft beschränkt sich nicht nur auf den Außenbereich, sondern bezieht auch innerörtliche Lagen in die Betrachtung ein. Somit ergeben sich hier besondere Betroffenheiten, da das Plangebiet einen wichtigen Teil der zentralen Ortslage von Grömitz einnimmt. Zudem werden visuell wahrnehmbare bauliche Veränderungen an den weithin einsehbaren Gebäuden auch das Ortsbild verändern. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Modernisierungen an den Gebäuden auch mit einer visuellen Aufwertung des Ortsbildes einhergehen und Negativelemente behoben werden.

#### 2.3.5 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Betroffenheiten von Kultur- und Sachgütern sind nicht vorhanden. Es sind keine historische, denkmalgeschützte Gebäude oder sonstige diesbezüglich schützenswerte Elemente betroffen.

#### 2.3.6 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Sich gegenseitig verstärkende Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

### 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

#### 2.4.1 Schutzgut Mensch

Mit der Planung werden keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen hervorgerufen. Der Bebauungsplan schafft die städtebaulichen Voraussetzungen, den Standard und das touristische Angebot der Appartementhäuser zu heben, wovon Gäste und Besucher profitieren. Nachteilige Auswirkungen werden dadurch nicht ausgelöst.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind trotz der möglichen Zunahme von Hotelgästen und Anlieferverkehr keine nennenswerten zusätzlichen Belastungen durch Verkehrslärm zu erwarten, die besondere Schutzmaßnahmen erfordern.

Die Erholungsfunktion der zentralen Parkfläche bleibt uneingeschränkt erhalten. Lediglich während der Bauphasen kann es zu lärmbedingten Beeinträchtigungen für Erholungssuchende kommen. Auch die Nutzungen an der Promenade und am Strand bleiben in der jetzigen Form bestehen, so dass auch hier keine negativen Auswirkungen auf den Menschen erkennbar sind.

#### 2.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Aus Sicht des Artenschutzes ist in der Regel die hier praktizierte Innenverdichtung mit Überplanung bereits bebauter Siedlungsflächen unkritisch.

Besondere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da im Plangebiet kaum Schutzgutbetroffenheiten bestehen. Die Abgrenzung der Baugebiete und die Lage der Baugrenzen orientiert sich ohnehin am Bestand und können somit nach städtebaulichen Gesichtspunkten erfolgen, ohne besondere Flächenrestriktionen aus Sicht des Naturschutzes zu beachten. Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten beschränken sich ausschließlich auf bereits überbaute, anderweitig versiegelte oder gärtnerisch genutzte Flächenanteile, deren Überplanung unkritisch ist.

Die wenigen älteren Einzelbäume sind als Einzelsignatur zum Erhalt festgesetzt.

#### 2.4.3 Schutzgut Boden, Wasser und Klima/Luft

In Ergänzung zu den Ausführungen zu Pkt. 2.4.2 ist anzumerken, dass der Bebauungsplan kaum Neuversiegelungen von nicht überbauten Flächen zulässt. Die Baugrenzen umgrenzen neben den bereits bebauten Flächenanteilen vor allem bereits versiegelte Flächen der Freiflächen, die durch Nutzungen als Zufahrt und Stellplatzfläche bezüglich der Schutzfunktionen Boden und Wasser vorbelastet sind. Auch die gärtnerisch genutzten Flächen, die innerhalb der Baugrenzen liegen, sind die Schutzgüter Boden und Bodenwasserhaushalt durch den erfolgten Fremdeintrag, Bodendurchmischung und Bodenverdichtung vorbelastet.

Mit vollständigem Erhalt der Park- und Grünflächen wird ein positiver Beitrag zum (nur kleinstandörtlich wirksamen) Lokalklima geleistet.

#### 2.4.4 Schutzgut Landschaft

Der Bebauungsplan soll für die einzelnen Eigentümer der Appartement- und Hotelanlagen an der Wicheldorfstraße die Möglichkeit und den Anreiz geben, ihre Häuser in wirtschaftlich vertretbarem Rahmen den modernen Erfordernissen anzupassen. Auf Ebene der Bauleitplanung können gestalterische Rahmenbedingungen und weitergehende Nutzungszuweisungen nur beschränkt festgeschrieben werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass bauliche Umgestaltungen auch positive Auswirkungen auf den äußeren Eindruck haben werden. Negativeinwirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind jedenfalls nicht erkennbar, zumal die Grünflächen in vollem Umfang erhalten bleiben.

Zu bedenken ist auch, dass mit der Innenentwicklung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen entgegengewirkt werden kann.

#### 2.4.5 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine besonderen Betroffenheiten erkennbar.

### 2.5 Alternativenuntersuchung

Die abgegrenzten Baugebiete sichern lediglich Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Gebäude, so dass keine Alternativenprüfung anderer Standorte erfolgen kann. Die Baugrenzen sind zudem so gezogen, dass aus Sicht des Umweltschutzes konfliktarme Bereiche überplant werden und auch vor diesem Hintergrund Alternativen nicht zu prüfen sind.

## 3. Zusätzliche Angaben

### 3.1 Monitoring-Maßnahmen

Besondere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

### 3.2 Zusammenfassung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33.3 Teil 2 sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu einer städtebaulichen Neuorientierung in dem zentralen Grömitzer Ortsteil zwischen Kurzentrum und der Straße Am Seestern geschaffen werden. Überplant wird das Areal zwischen der Kurpromenade und der Wicheldorfstraße. Neben der großen Grünfläche zwischen den beiden bebauten Bereichen an der Wicheldorfstraße bzw. an der Kurpromenade ist auch der entsprechende Strandabschnitt in das Plangebiet einbezogen. Der Bebauungsplan soll die Rahmenbedingungen und Voraussetzungen schaffen, städtebauliche und ortsgestalterische Missstände zu beheben.

Vor allem die großmaßstäbliche Bebauung entlang der Wicheldorfstraße entspricht nicht den heutigen Anforderungen zeitgemäßer Beherbergungseinrichtungen. Mit Erhöhung der zulässigen Bruttogeschossfläche sollen Investitionsanreize für Eigentümer geschaffen werden.

Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden, da es sich um einen bereits beplanten Innenbereich handelt und die erneute Überplanung trotz Erhöhung der Bruttogeschossfläche keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet. Ein Ausgleich ist gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Die Baugebiete sind durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Die Freiflächen sind durch gärtnerische Anlagen geprägt, so dass keine oder kaum Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere erfüllt werden. Auch die Schutzgutfunktionen Boden und Wasser sind zumindest innerhalb der Bauflächen erheblich beeinträchtigt. Das Schutzgut Landschaft ist durch die großmaßstäblichen Appartementhäuser und Hotels an der Wicheldorfstraße überprägt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die städtebaulichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Standard und das touristische Angebot der Appartementhäuser zu heben. Für alle betroffenen Schutzgüter sind keine nachteiligen Auswirkungen zu bewerten. Die Erholungsfunktion der zentralen Parkfläche bleibt uneingeschränkt erhalten. Auch aus Sicht des Artenschutzes ist in der Regel die hier praktizierte Innenverdichtung mit Überplanung bereits bebauter Siedlungsflächen unkritisch. Der Bebauungsplan lässt kaum Neuversiegelungen von nicht überbauten Flächen zu. Die Baugrenzen umgrenzen neben den bereits bebauten Flächenanteilen vor allem bereits versiegelte Flächen der Freiflächen, die durch Nutzungen als Zufahrt und Stellplatzfläche bezüglich der Schutzfunktionen Boden und Wasser vorbelastet sind. Auch die gärtnerisch genutzten Flächen, die innerhalb der Baugrenzen liegen, sind die Schutzgüter Boden und Bodenwasserhaushalt durch den erfolgten Fremdeintrag, Bodendurchmischung und Bodenverdichtung vorbelastet. Es ist davon auszugehen, dass die baulichen Umgestaltungen auch positive Auswirkungen auf das Ortsbild haben werden.

### III. Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung Gemeinde Grömitz hat den Bebauungsplan Nr. 33.3 -Teil 2-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.04.2009 als Satzung beschlossen sowie die Begründung und Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Grömitz, den 11. Mai 2009

L:S:

Scholz  
Bürgermeister

**planung:blanck.**

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz  
Friedrichstraße 10, D-23701 Eutin  
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810  
email: eutin@planung-blanck.de

