

Stand: 18. Februar 2021

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33.3, TEIL 2 DER GEMEINDE GRÖMITZ

in Grömitz, 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



Auftragnehmer:



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

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	7
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	8
2	Planbegründung	8
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	8
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	10
2.3	Erschließung	18
2.4	Grünplanung	18
2.5	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	19
3	Emissionen und Immissionen	19
3.1	Emissionen	19
3.2	Immissionen	20
4	Ver- und Entsorgung	20
5	Hinweise zum Bodenschutz	20
5.1	Bodenschutz	20
5.2	Altlasten	21
5.3	Sicherheit der Schifffahrt	21
5.4	Archäologische Kulturdenkmäler	21
5.5	Hochwasserschutz	22
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	23
7	Städtebauliche Daten	23
7.1	Flächenbilanz	23
7.2	Bauliche Nutzung	23
8	Kosten für die Gemeinde	24
9	Verfahrensvermerk	24

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel dieser Planung ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Sicherung einer zukunftsfähigen, bedarfsgerechten, touristischen und wetterunabhängigen infrastrukturellen Entwicklung im Vordeichgelände, die in der Ostseennähe erforderlich ist, um hier das erforderliche touristische Angebot für die Erholung der Bewohner und Gäste der Region an der Ostsee vorzuhalten.

Das gesamte Plangebiet liegt in dem touristisch wertvollen Bereich des Ortes. In diesem ist eine Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen auf 30 % der zulässigen Geschossfläche, nach dem Bebauungsplan Nr. 33.3 - Teil 2 -, zulässig. Allerdings befinden sich im Gebiet weit mehr als 30 % Wohnungen und Ferienwohnungen. Die Umsetzung der Festsetzung hat sich als nicht zweckmäßig erwiesen. Daher soll diese Zahlenbegrenzung aufgehoben werden.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

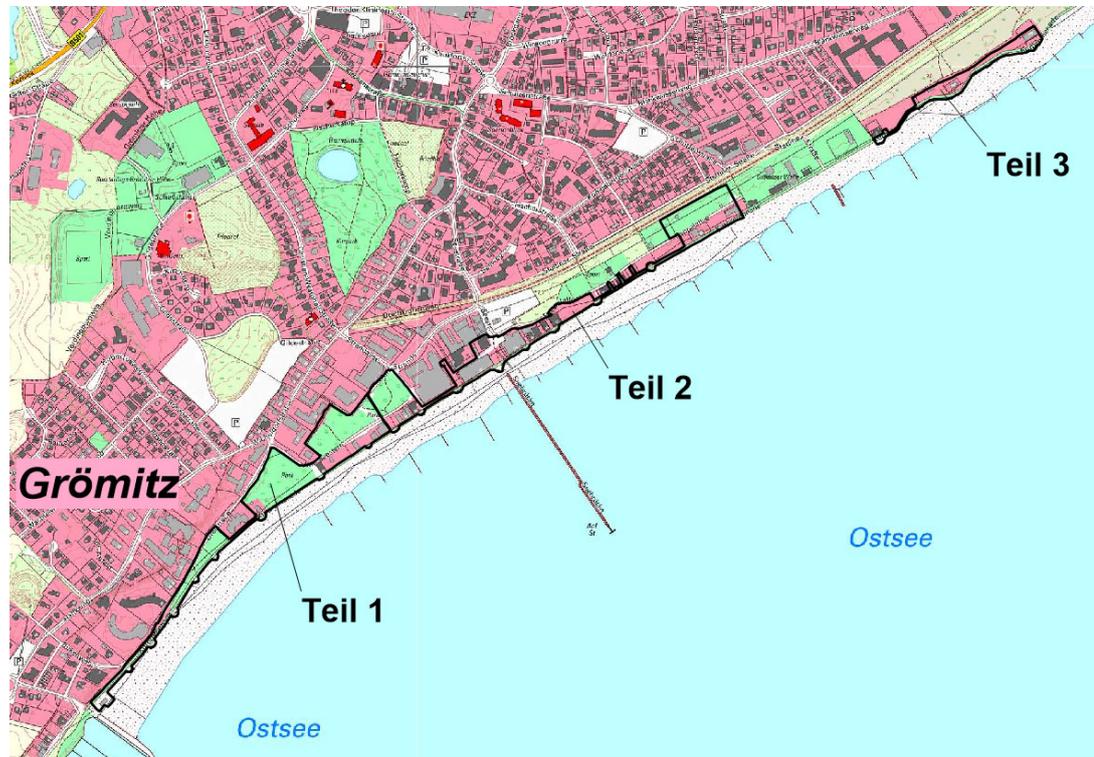
Im Plangebiet bestehen diverse Läden, gastronomische Einrichtungen, Spiel- und Freizeitangebote, die der Freizeit und dem Tourismus dienen, aber auch Wohnungen und Ferienwohnungen. Diese Nutzungen sind über den Bebauungsplan Nr. 33.3 - Teil 2 - abgesichert.

Bild 1: Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 33.3 - Teil 2 -



Nun wird der Bebauungsplan Nr. 33.6 für den Bereich zwischen dem Landesschutzdeich und der Ostsee, mit einer südlichen Begrenzung am Jachthafen und einer nördlichen Begrenzung in Höhe Restaurant Schlemmerland aufgestellt.

Bild 2: Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 33.6



Die Überplanung der Fläche erfolgt, da immer deutlicher wird, dass das touristische Leben nicht nur in den Gebäuden erfolgt, sondern auch auf den Verkehrs- und Grünflächen. So wächst der Bedarf an Sitz- und Speiseflächen im Bereich der Promenade. Es werden auf der Promenade und auf den Grünflächen zunehmend Freizeit-, Unterhaltungs- und Sportveranstaltungen etc. angeboten. Die Bedürfnisse der Urlauber und die von der Gemeinde angebotenen Strukturen sind in einem stetigen Wandel. Diese vielfältigen Nutzungen sind erforderlich, wenn der Tourismus in der Gemeinde sich langfristig verfestigen und weiter entwickeln will. Diese können z. T. jedoch nur konzessioniert zugelassen werden, wenn sie planungsrechtlich in einem Bebauungsplan zugelassen sind.

Bei der Überplanung der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 33.6 zeigt sich, dass sich die städtebauliche Betrachtung nicht nur auf das Plangebiet beziehen kann, sondern das gesamte Vordeichgelände einbezogen werden. So wurde deutlich, dass im geltenden Bebauungsplan Nr. 33.3, - Teil 2-:

- die Art der baulichen Nutzung für das Sondergebiet „Fremdenverkehr“ nicht so definiert ist, dass ihr ein lärmtechnischer Orientierungswert nach der DIN 18005 zugeordnet werden kann, was aber für eine städtebauliche Bewertung des Gebietes erforderlich ist,
- in den Gebäuden in den Erdgeschossen diverse fremdenverkehrliche Nutzungen vorhanden sind. Ab dem ersten Geschoss dominieren jedoch Ferienwohnungen und Wohnungen. Da für die Gebäude in den Fremdenverkehrsgebieten vier Geschosse zulässig sind, sind auf mindestens dreiviertel der Bruttofläche

- Ferienwohnungen und Wohnungen. Die einschränkende Festsetzung – mit 30 % Bruttofläche – entspricht somit nicht dem Bestand,
- und dass die Text-Ziffer 8 „Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB)“ den geänderten Inhalten des aktuellen Baugesetzbuches (BauGB) 2017 anzupassen ist.

Damit im Vordeichgelände Bebauungspläne gelten, die schlüssig zusammenpassen, um hier eine touristische Nutzung zu ermöglichen, wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist vollständig bebaut und umbaut. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13 BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

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

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

Zu 1: Innenentwicklung: Wie erläutert, ist die bereits bebaute Fläche des Plangebietes von allen Seiten von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 m² Grundfläche: Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

Zu 3: 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

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

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

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die Arten der baulichen Nutzungen werden nicht verändert. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist nicht erforderlich.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	09.06.2020
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	12.06.2020 - 22.06.2020
-	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		24.06.2020
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	04.08.2020- 07.09.2020
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	04.08.2020- 04.09.2020
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	18.02.2021

1.1.5 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33.3 - Teil 2 - ist bebaut.

Somit handelt es sich hier um eine Anpassung der städtebaulichen Ziele an den Bestand bzw. an das geänderte, und nun offenere Planungsrecht.

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

Das Planungsrecht des Bebauungsplanes soll lediglich an die aktuelle Gesetzgebung angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.6 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner wesentlichen Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

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

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 33.3 - Teil 2 - seit dem 29.04.2009. Dieser Plan setzt für den Bereich nordwestlich der Straße Am Strande „*Sonstige Sondergebiete Fremdenverkehr*“ nach § 11 BauNVO fest (siehe Bild 1). Diese Änderung führt diese Grundstrukturen weiter. Die übrigen Sonstigen Sondergebiete „Strandversorgung“ nach § 11 BauNVO sind hingegen von dieser Änderung nicht berührt.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner wesentlichen Veränderung des ursprünglichen Planungszieles. Daher werden keine neuen Tatsachen geschaffen, die nicht bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33.3 - Teil 2 - untersucht worden sind.

Das gesamte Plangebiet liegt im „*Schutzstreifen an Gewässern – Ostsee*“ gemäß § 35 Abs. 2 Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG). Danach sind mindestens 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie an der Ostsee frei von neuen baulichen Anlagen zu halten. Ausnahmen können nach § 35 Abs. 4 LNatSchG im Rahmen einer Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erteilt werden. Im Verfahren wird daher ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme gestellt.

Weiterhin liegt das gesamte Plangebiet im „*Bauverbot zur Ostsee*“ gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Landeswassergesetz (LWG). Danach ist das Deichvorland und ein Streifen - mindestens 150 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers oder vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalles - frei von neuen baulichen Anlagen zu halten. Ausnahmen können nach § 82 Abs. 3 LNatSchG im Rahmen einer Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erteilt werden.

Weiterhin gilt nach § 66 Abs. 1 LWG ein 20 m breiter äußerer Deichzubehörstreifen, der frei von Bebauung zu halten ist.

Bezüglich der bestehenden Verbote wird im Planverfahren eine Inaussichtstellung nach § 82 und 72 LWG beantragt.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Grömitz, und zwar zwischen der Wicheldorfstraße im Norden, dem Ostseestrand im Süden, der Straße Am Seestern im Westen und der Strandallee bzw. dem Carat-Hotel im Osten.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist bebaut.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist selbst bzw. von fast allen Seiten umbaut. Zudem sind in der Umgebung keine Nieder- oder Anmoorböden oder schluffige / tonige Böden bekannt. Daher ist das Plangebiet technisch bebaubar.

2 PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Text-Teil Nr. 1, 1.1, des Bebauungsplan Nr. 33.3 - Teil 2 - beinhaltet folgende Festsetzungen:

Bild 3: Auszug Bebauungsplan Nr. 33.3 - Teil 2 -

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

1.1 Sondergebiete „Fremdenverkehr“

- (1) Das Sondergebiet dient vorrangig der Unterbringung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs. Zulässig sind:
- Hotels und Pensionen
 - Club- und Tagungsräume
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Sport- und Freizeiteinrichtungen
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke
 - Wellnessbereich
 - Läden mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden, die im sachlichen Zusammenhang mit der Hotel- und Wellnessnutzung stehen und dem Tourismus dienen
- (2) Außerdem sind zulässig:
- bis zu 30% der zulässigen Geschossfläche als Dauerwohnungen oder Ferienwohnungen.

Die Art der baulichen Nutzung für das Sondergebiet „Fremdenverkehr“ ist nicht so definiert, dass ihr ein lärmtechnischer Orientierungswert nach der DIN 18005 zugeordnet werden kann, was aber für eine städtebauliche Bewertung des Gebietes erforderlich ist. Daher wird die Art der baulichen Nutzung – neu – zukünftig wie folgt definiert:

„Das Sondergebiet - Gebiet für Fremdenverkehr - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Mischung von Fremden- beherbergung oder Ferienwohnungen sowie von Dauerwohnungen bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.“

Des Weiteren wird die Zweckbestimmung lediglich in den Begriffen angepasst. Inhaltsänderungen erfolgen nicht:

- „1. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,*
- 2. sonstige, der Fremdenbeherbergung dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden und einer Sortimentsbegrenzung mit folgenden Sortimenten:
Bücher/Zeitschriften, Bekleidung/Lederwaren/Schuhe, Foto/Optik, Uhren/Schmuck, Spielwaren/Sportartikel, Lebensmittel/Getränke, Drogerie/Kosmetik,*
- 3. Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, und Wohnungen,*
- 4. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,*
- 5. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen,*
- 6. sonstige Gewerbebetriebe, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,*
- 7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,*
- 8. Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.“*

Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, und Wohnungen, sind bereits nach dem Ursprungsplan auf bis zu 30 % der zulässigen Geschossfläche zulässig. Wie dargelegt, entspricht das aber nicht der Realität. Daher erfolgt die Streichung der Begrenzung dieser Nutzungen.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33.3 - Teil 2 - treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

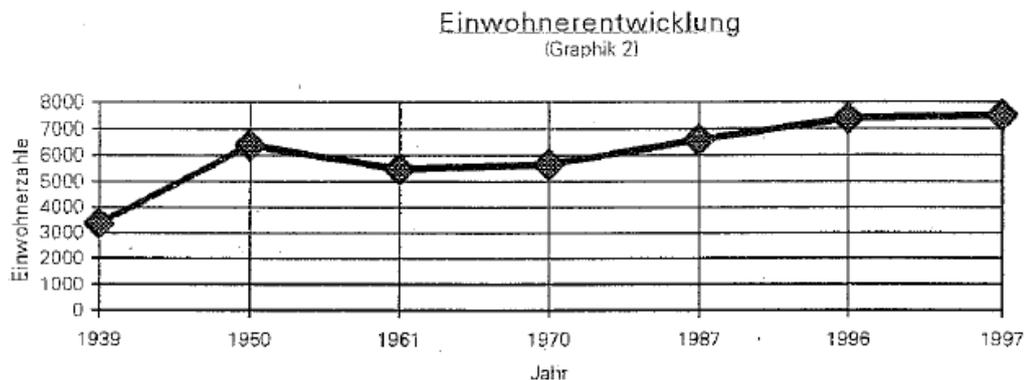
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

2.2.1 Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB)

a) Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Ortslage Grömitz

Die Gemeinde Grömitz liegt direkt an der Ostseeküste. Nachweislich besteht seit 1813 hier ein Badebetrieb. Aufgrund seines Standortes und durch seine traditionelle Entwicklung, ist Grömitz nunmehr zu einem der größten Seebäder und Erholungsorte an der Ostsee geworden.

Nach dem seit 04.08.1999 (Az.: IV 642-512.111-55.16 (Neu)) wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde, Punkt 4.2.1 der Begründung, setzt sich die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde wie folgt zusammen:



Am 31.03.1997 gab es somit 7.505 Einwohner.

Weiter ist dem Punkt „4.2.2.4 Handel, Fremdenverkehr und Dienstleistungen“ zu entnehmen, dass der Fremdenverkehr ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde ist. So setzt sich der Flächennutzungsplan in seiner Begründung mit der Fremdenverkehrsentwicklung der Gemeinde sehr umfangreich auseinander. Um die Bedeutung des Fremdenverkehrs zu verdeutlichen, erfolgt daher hier eine kurze Zusammenfassung der Entwicklung des Fremdenverkehrs:

„**Tabelle 16** (Quelle: Statistische Berichte des Statistischen Landesamtes Schleswig-Holstein. Der Fremdenverkehr in Schleswig-Holstein im Sommerhalbjahr 1965, vom 15.12.65, im Winterhalbjahr 1965/66, vom 16.06.66, im Sommerhalbjahr 1974, vom 18.12.74, im Winterhalbjahr 1974/75, vom 25.06.75 1984, vom 21.08.85 und Gäste und Übernachtungen im Fremdenverkehr in Schleswig-Holstein im Dezember 1994 vom 16.03.1995, Kurverwaltung Grömitz, Juli 1996 und November 1997)

Entwicklung des Fremdenverkehrs
in den letzten 30 Jahren

1965		1974		1979 (1)		1986 (1)		1992 (1)		1996 (1)		1997 (1)	
Sommerhalbjahr 1965 mit Winterhalbjahr 1965/66		Sommerhalbjahr 1974 mit Winterhalbjahr 1974/75											
Meldungen	Übernachtungen	Meldungen	Übernachtungen	Gäste	Übernachtungen								
75.024	912.516	118.171	1519.379	79.461	958.136	100.587	1.083.990	126.094	1.288.866	109.882	1.023.387	112.368	1.000.593

(1) – Saisonbericht des Kurdirektors im Mitteilungsblatt Gewerbeverein Grömitz von 11/97 (ohne Camping, Jugendlager, Dauercamper, Zweitwohnungsbesitzer, Yachthafen)

Aus der Tabelle 16 ist ersichtlich, dass die Gäste- und Übernachtungszahlen bis 1992 stetig stiegen. Ab dann reduzierten sich die Gäste- und Übernachtungszahlen bis



1996. Ab 1997 konnte ein geringes Wachstum der Gästezahlen verzeichnet werden. Dem gegenüber steht die Kapazitätsausnutzung der Fremdenverkehrswirtschaft von 1984 - 1997:

„Tabelle 17 (Quelle: Statistische Berichte des Statistischen Landesamtes Schleswig-Holstein: Der Fremdenverkehr in den Gemeinden Schleswig-Holstein 1984, vom 21.08.85, Gäste und Übernachtungen im Fremdenverkehr in Schleswig-Holstein im Dezember 1994, vom 16.03.95, Industrie- und Handelskammer zu Lübeck: Jahreszahlen IHK zu Lübeck 1994, Kurverwaltung Grömitz, Juli 1996 und November 1997)

Kapazitätsausnutzung

Bettenzahl		Ankünfte		Übernachtungen		Aufenthaltsdauer	
1984	1995	1984	1995	1984	1995	1984	1995
9.336	11.168	72.595	115.579	729.240	1.077.114	10,05	7,0

Im Sommerhalbjahr 1994

insges.		Mai		Juni		Juli		August		September		Oktober	
a	b	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
8,7	43,5	6,6	34,0	7,8	42,3	9,4	74,8	11,0	66,4	8,9	30,1	6,0	12,9

Im Sommerhalbjahr 1996

9,7	47,9	8,9	31,7	8,2	45,3	10,7	79,7	11,1	74,8	9,5	33,1	7,3	14,9
-----	------	-----	------	-----	------	------	------	------	------	-----	------	-----	------

a - durchschnittliche tägliche Übernachtungsziffer je Gast
b - Ausnutzung des Bettenangebots in v. H.

Die Übernachtungsangebote und die Verteilung der Gäste und Übernachtungen 1995 und 1996 standen damals wie folgt im Verhältnis:

Tabelle 20
(Quelle: Kurverwaltung Grömitz, Juli 1996 und November 1997, Wirtschaftliche Kennzahlen)

	Gästezahl		%		Übernachtungen		%	
	1995	1996	1995	1996	1995	1996	1995	1996
Hotels, Gasthäuser, Pensionen, Ferienhäuser und -wohnungen, Heime und Heilstätten	79.707	74.824	23,3	22,7	655.878	622.016	31,8	30,8
Privatquartiere	41.138	39.901	12,0	12,1	441.438	421.525	21,4	20,9
Jugendlager	20.687	20.399	6,1	6,2	163.754	150.527	7,9	7,4
Zeitplätze ohne Dauer-camper	12.612	9.724	3,7	3,0	74.453	12.612	3,6	2,5
Dauer-camper	100.523	113.379	29,4	34,5	426.318	476.726	20,7	23,6
Zweitwohnungen + Jachthafen (geschätzt)	40.000	40.000	11,8	12,2	300.000	300.000	14,6	14,8
Tagesgäste	46.958	30.619	13,7	9,3	0	0	0	0
Zusammen	341.625	328.846	100%	100%	2.061.841	1.983.406	100%	100%

Die meisten Gäste nutzten schon zu diesem Zeitpunkt die Angebote der Hotels, Gasthäuser, Pensionen, Ferienwohnungen und Heime für durchschnittlich eine Woche. Hier ist jedoch ein Rückgang der Aufenthaltsdauer zu verzeichnen. An zweiter Stelle stehen die Privatquartiere, die nach heutiger Auffassung ebenfalls als Ferienwohnungen zu werten sind.

Somit stehen zum Beispiel in dem Jahr 1996 ca. 7.505 Einwohner den ca. 328.000 Gästen und 1.980.000 Übernachtungen gegenüber.

Diese Entwicklung hat sich bis heute gehalten und wie folgt fortgesetzt:

Gemäß Aktenprüfung der Gemeinde vom 01.11.2018 lebten in der Gemeinde 7.238 Einwohner; davon:

- in Grömitz 4.904 Einwohner (= 66 %) und
- in den anderen Orten 2.534 Einwohner (= 34 %).

Somit sind die Einwohnerzahlen zwischen 1996/1997 bis zum Jahr 2018 um ca. 270 Einwohner gesunken.

Allerdings haben sich die Gäste- und Übernachtungszahlen, vergleichsweise zwischen 2017 – 2019, wie folgt entwickelt (Quelle der drei folgenden Tabelle und Diagramme: Tourismus-Service Grömitz vom 09.10.2019):

Gäste- und Übernachtungsstatistik Grömitz (incl. Lensterstrand) 2019 - 2017 im Vergleich
(ab 2009 Grundlage für die wirtschaftlichen Kennzahlen)

Gäste	2019	2018	2017	Diff. 19/18	in %	ÜN	2019	2018	2017	Diff. 19/18	in %
Januar	5.251	4.053	5.050	1.198	29,56	Januar	28.888	27.077	29.340	1.811	6,69
Februar	6.205	6.625	6.272	-420	-6,34	Februar	27.641	29.191	23.883	-1.550	-5,31
März	14.412	18.147	12.713	-3.735	-20,58	März	59.113	78.359	51.588	-19.246	-24,56
April	27.154	17.154	26.024	10.000	58,30	April	133.803	91.663	129.220	42.140	45,97
Mai	26.177	33.877	25.985	-7.700	-22,73	Mai	147.230	177.129	145.633	-29.899	-16,88
Juni	36.500	30.824	32.814	5.676	18,41	Juni	216.884	197.785	213.764	19.099	9,66
Juli	43.246	47.487	47.167	-4.241	-8,93	Juli	324.640	341.481	329.423	-16.841	-4,93
August	39.631	38.611	37.577	1.020	2,64	August	300.166	306.055	321.606	-5.889	-1,92
September		29.070	29.493			September		186.432	187.148		
Oktober		23.024	24.018			Oktober		134.152	130.885		
November		8.921	7.663			November		42.490	39.408		
Dezember		11.945	11.971			Dezember		50.292	48.841		
Gesamt	198.576	269.738	266.747				1.238.365	1.662.106	1.650.739		
Gäste kumuliert						ÜN kumuliert					
Januar	5.251	4.053	5.050	1.198	29,56	Januar	28.888	27.077	29.340	1.811	6,69
Februar	11.456	10.678	11.322	778	7,29	Februar	56.529	56.268	53.223	261	0,46
März	25.868	28.825	24.035	-2.957	-10,26	März	115.642	134.627	104.811	-18.985	-14,10
April	53.022	45.979	50.059	7.043	15,32	April	249.445	226.290	234.031	23.155	10,23
Mai	79.199	79.856	76.044	-657	-0,82	Mai	396.675	403.419	379.664	-6.744	-1,67
Juni	115.699	110.680	108.858	5.019	4,53	Juni	613.559	601.204	593.428	12.355	2,06
Juli	158.945	158.167	156.025	778	0,49	Juli	938.199	942.685	922.851	-4.486	-0,48
August	198.576	196.778	193.602	1.798	0,91	August	1.238.365	1.248.740	1.244.457	-10.375	-0,83
September		225.848	223.095			September		1.435.172	1.431.605		
Oktober		248.872	247.113			Oktober		1.569.324	1.562.490		
November		257.793	254.776			November		1.611.814	1.601.898		
Dezember		269.738	266.747			Dezember		1.662.106	1.650.739		
Gesamt	198.576	269.738	266.747				1.238.365	1.662.106	1.650.739		

Die Anzahl Ankünfte 2018 (10.022) wurden bis zum 15.05.2019 falsch im Meldescheinerfassungsprogramm ausgegeben. Es wurden Anreisen sowohl im Dezember als auch im Januar mitgezählt. Der Fehler wurde am 16.05.19 behoben.

Dabei verteilt sich die Nutzung der Betriebsarten wie folgt:

Entwicklung nach Betriebsarten zu Ende Juli (ÜN, ohne Jahreskurabgabe für Zweitwohner, Dauercamper und Dauerlieger)

	2016	2017	2018	2019
Pension/ Hotel garni	13.424	13.638	13.108	13.136 ↑
Ferienwohnungen/ Privatzimmer	508.716	527.924	540.072	526.551 ↓
Camping	32.040	32.998	38.127	36.018 ↓
Klinik	103.522	97.294	107.398	107.880 ↑
Erholungsheim & CVJM	16.427	15.401	15.363	15.661 ↑
Hotel	238.382	235.760	230.227	236.525 ↑

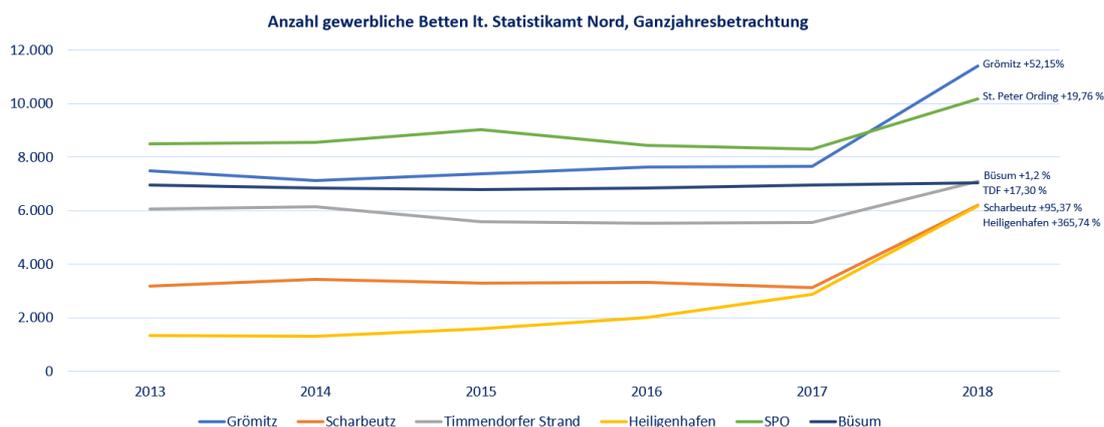
Quelle: AVS, Stand 30.09.2019

Entwicklung nach Betriebsarten Ganzjahresbetrachtung (ÜN, ohne Jahreskurabgabe für Zweitwohner, Dauercamper und Dauerlieger)

	2016	2017	2018	
Pension/ Hotel garni	23.899	24.030	23.074	Anteil von 100= 1,38%
Ferienwohnungen/ Privatzimmer	939.814	964.189	962.668	Anteil von 100= 57,71%
Camping	54.275	54.346	59.456	Anteil von 100= 3,56%
Klinik	177.431	160.360	184.130	Anteil von 100= 11,04%
Erholungsheim & CVJM	27.282	27.176	26.145	Anteil von 100= 1,57%
Hotel	427.869	425.125	412.560	Anteil von 100= 24,73%

Quelle: AVS, Stand 30.09.2019

Im Vergleich zu anderen touristischen Orten in Schleswig-Holstein stellt sich Grömitz wie folgt dar:



In Folge einer Berichtskreisüberprüfung sind Vorjahresvergleiche auf Gemeindeebene nur eingeschränkt möglich. Seit 2018 werden auch Betten aus Vermittlungsagenturen in der Statistik mit aufgeführt.



6

Somit stehen – nach Jahren des touristischen Auf- und Abs - in dem Jahr 2018 den ca. 7.238 Einwohnern immer noch ca. 270.000 Gäste gegenüber bei 1.660.000 Übernachtungen.

Somit hat die Gemeinde ihr touristisches Angebot in allen Bereichen in den letzten Jahren gehalten und den Bedürfnissen der Urlauber so angepasst, dass die Gemeinde nach wie vor zu den größten Ostseebädern der Region gehört.

Allerdings gilt es, diese städtebauliche Struktur auch zukünftig beizubehalten. Daher war bereits das Fazit dieses Punktes im Flächennutzungsplan:

„Durch das sich neu entwickelnde Urlaubsverhalten und durch das erweiterte Angebot von Fremdenverkehrsarten an der Ostsee sind neue Wege erforderlich, um den Wirtschaftszweig Fremdenverkehr und die damit gesamtwirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde stabil zu belassen, bzw. weiterhin stärken zu können.“

Um verlorene Marktanteile am Gesamturlaubsmarkt zurückzugewinnen, muss Ziel jeder zukünftigen Überlegung sein:

- die Qualität der vorhandenen Übernachtungsangebote zu verbessern,
- das Fremdenverkehrsangebot über die Saison hinaus in einer anspruchsvollen Art und Weise zu verlängern,
- gezielte Werbung durch Bündeln der Werbemittel,
- Schaffung eines gesunden Preis-/Leistungsverhältnisses in allen Einrichtungen der Gemeinde,
- Verbesserung des Service,
- engere Kooperation mit den Regionalverbänden und dem Dachverband „Tourismusverband Schleswig-Holstein“,
- dabei ein übermäßiges Kostenwachstum zu unterbinden.“

Diese städtebaulichen Ziele gelten auch noch aktuell. Daher müssen die touristischen Angebote in der Gemeinde gesichert werden. Eine Umwandlung der Hotels/Pensionen und Ferienwohnungen in Zweitwohnungen würde hingegen zu einer Abnahme des wechselnden Personenkreises von Feriengästen führen. Ohne diese Feriengäste wären jedoch die geschaffenen touristischen bzw. vorhandenen Einrichtungen und Anlagen wirtschaftlich nicht mehr ausgelastet.

Zudem leben ca. 77 % der Bevölkerung vom Fremdenverkehr (vgl. Punkt „4.2.2.4 Handel, Fremdenverkehr und Dienstleistungen“ der Begründung zum Flächennutzungsplan). Ein touristischer Rückgang hätte daher auch erhebliche Auswirkungen auf die Beschäftigungszahlen in der Gemeinde und die damit verbundene Wohn- und Lebensstruktur.

Eine Umwandlung der Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen in Zweitwohnungen behindert jegliche Möglichkeiten, die Übernachtungszahlen zu stabilisieren und zu steigern. Diesbezügliche Aktivitäten des Tourismus-Service Grömitz, aber auch eigene Initiativen der auf den Fremdenverkehr eingestellten Gewerbetreibenden zielen auf eine Verlängerung der Saison und auf eine Ausweitung der noch nicht ausgelasteten Monate der Vor- und Nachsaison ab. Durch die Stabilisierung und Erhöhung der Übernachtungszahlen wird die heimische Wirtschaft gestärkt und ihr wird das Fundament für ein ganzjähriges Bestehen geschaffen. Die Probleme, dass Gewerbetreibende mit nur wenigen Saisonmonaten kaufmännisch kalkulieren müssen, können so vermindert werden. Durch den Erhalt der Betriebe bleibt die ausreichende Versorgung der Gäste in den Spitzenmonaten gesichert.

Somit ist festzustellen, dass die Gemeinde, und insbesondere der Ort Grömitz, überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt ist.

b) Rechtsproblematik

Wohnungen erhalten immer mehr materiellen Wert als „Betongold“. Somit besteht das Interesse mehr an dem Anlegen von Geld bzw. zur Eigennutzung als an deren Vermietung an Feriengäste.

Daher erfolgt der Kauf oft als:

- Einzelimmobilie oder
- in Form von Wohnungseigentum, Teileigentum oder Bruchteilseigentum.

Bei allen Formen können die Wohnungen wie Wohnungseigentum als in sich abgeschlossene Raumeinheiten getrennt veräußert werden und werden somit zu frei handelbaren und geldanlegenden Objekten. Die Verkaufspreise steigen somit ohne Nutzen für die Gemeinde.

Darüber hinaus gelten Zweitwohnungen im Sinne der BauNVO als Wohnungen.

Somit hat eine Gemeinde nicht die Möglichkeit, nach der BauNVO die Zulässigkeit der Zweitwohnungen zu regeln oder zu kontrollieren.

Somit können über die BauNVO keine sachenrechtlichen Vorgänge unterbunden werden, die nach den Erfahrungen der Praxis in der Regel den Einstieg in die Nutzung als Zweitwohnung darstellen.

c. Zielsetzung der Satzung:

Das Ziel einer Satzung nach § 22 BauGB definiert das Urteil des Oberlandesgerichtes Schleswig vom 25.05.2000 (Aktenzeichen: 2 W 112/00) sehr deutlich (siehe II, Nr. 1, Satz 2 ff):

„Sinn des Genehmigungsvorbehaltes nach § 22 BauGB ist es, dem Problem der schleichenden Umstrukturierung von Fremdenverkehrsgemeinden durch eine überhandnehmende Funktion von Zweitwohnungen wirksam zu begegnen, denn die städtebauliche Funktion von Fremdenverkehrsorten sei durch die Notwendigkeit gekennzeichnet, einem wechselnden Personenkreis von Feriengästen Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten sowie vorhandene Einrichtungen und Anlagen wirtschaftlich auszunutzen.

Die Erfahrung habe gezeigt, dass die Bildung von Wohnungseigentum in überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägten Gebieten, regelmäßig den Einstieg für eine Zweitwohnungsnutzung bedeute.

Dies könne zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung führen, weil diese Wohnungen der wünschenswerten wechselnden Benutzung durch Gäste entzogen und die meiste Zeit leer stehen würden.

Es sollen sachenrechtliche Vorgänge unterbunden werden, die nach den Erfahrungen der Praxis in der Regel den Einstieg in die Nutzung als Zweitwohnung darstellen, nämlich die Begründung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, insbesondere von Wohnungseigentum.“

Regelungsgegenstand des § 22 BauGB ist mithin allein die Untersagung bestimmter Rechtsformen des Eigentums aus Gründen der Erhaltung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen.

d. Folgen der Satzung:

Mit der Satzung tritt folgender Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde nach § 22 BauGB für die Begründung und/oder Teilung ein, und zwar von

1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 WEG),
2. Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 WEG) und



3. Dauerwohnungsrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG)
und
4. Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB bei Neuplanung und im Bestand mit grundbuchlicher Belastung nach § 1010 BGB i. S. § 22 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauGB und
5. Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung.

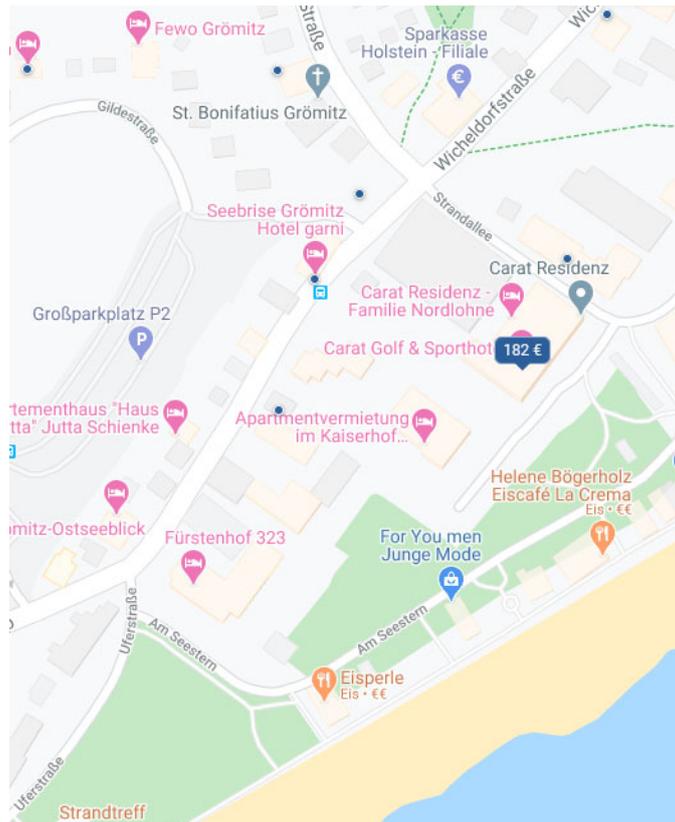
Die Gemeinde kann diese Teilung in einer einzelfallbezogenen Prüfung ablehnen, wenn sie befürchtet, dass eine Umwandlung in Zweitwohnungen zu befürchten ist, die sich negativ auf die touristische Infrastruktur in der Gemeinde auswirken könnte.

e. Bestandssituation im Plangebiet, die eine Festsetzung in der Bebauungsplansatzung nach § 22 BauGB begründet:

Bisher gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 33.3 - Teil 2 -. Dieser setzt das Plangebiet als ein Sonstiges Sondergebiet - Fremdenverkehr (§ 11 Abs. 2 BauNVO) fest. Ferienwohnungen und Wohnungen sind hier auf insgesamt 30 % der zulässigen Geschossfläche zulässig.

Im Internet ist zu finden; je nach Aufruf. Beispiel am 31.05.2020 um 19 Uhr unter https://www.google.de/travel/hotels/Gr%C3%B6mitz?q2lb=2502548%2C4258168%2C4260007%2C4270442%2C4274032%2C4291318%2C4305595%2C4306835%2C4317915%2C4328159%2C4329288%2C4364504%2C4366684%2C4373848%2C4382325%2C4382623%2C4385383%2C4386654%2C4386665%2C4388508%2C4270859%2C4284970%2C4291517%2C4307997%2C4356900&hl=de&gl=de&un=1&ap=SAEgKAoSCU1EHEULEktAEa4OhNE66CVAEhI-JAs6qqbgSS0ARrg6EUU7rJUAWAlqJAQoFCK8BEAAiA0VVUioWCgcI5A8QBhgEEgcl5A8QBhgFGAEoALABAFqBaAGKASgKEgk27RawlB.JLQBGuDoTJ5-glQBISCWwb8hPOEktAEa4OhEn76yVAmgETEhFXaWNoZWxkb3Jmc3RyYcOfZalBFQoJL20vMG-NuNXN0EghHcsO2bWl0epIbAIB&q=ferienwohnungen%20gr%C3%B6mitz%20wichel-dorfstra%C3%9Fe&rp=OAFAAEgC&ictx=1&utm_campaign=sharing&utm_medium=link&utm_source=htls&hfr=CgUlUwEQA-CIDRVVSKhYKBwjDxAGGAQSBwjDxAGGAUYASgAsAEAWAFoAYoB-KAoSCU1EHEULEktAEa4OhNE66CVAEhI-JAs6qqbgSS0ARrg6EUU7rJUcARMSEVdpY2hIbGRvcmZzdHJhw59logEVCgkvbS8wY241c3QSCEdyw7ZtaXR6kgECIAE





Diese gewachsene Struktur ist städtebaulich so zulässig und auch zukünftig gewollt. Es erfolgt daher lediglich die Anpassung der bereits geltenden textlichen Festsetzung Nr. 8 wie folgt:

„Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegt innerhalb des Plangeltungsbereichs nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 5 BauGB Folgendes der Genehmigungspflicht:

1. *die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,*
2. *die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,*
3. *die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach*

§ 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,

4. *bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,*

5. *die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind - im Falle der Text Ziffer 1.1 (2) Nr. 3.“*

2.2.2 Stellplätze als gestalterische Festsetzung

Ursprünglich galt ein Stellplatzerlass für Schleswig-Holstein. Dieser ist ausgelaufen. Somit ist es Aufgabe der Gemeinde, den ruhenden Verkehr zu regeln.

Da sich der Stellplatzerlass bewehrt hat und zur Folge hatte, dass der ruhende Verkehr auf den Privatgrundstücken untergebracht werden musste, wird die Systematik für die wesentlichen Nutzungen im Bebauungsplan festgesetzt, die erfahrungsgemäß zu Stellplatzproblemen im öffentlichen Verkehrsbereich zählen.

Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass

- je Ferienwohnung und je Wohnung nach Text-Ziffer 1.1 (2) Nr. 3 mindestens ein Stellplatz nachzuweisen ist
- und je Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach Text-Ziffer 1.1 (2) Nr. 1, der nicht für Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dient, mindestens ein Stellplatz je 2 Betten.

Ausnahmen können von diesen Festsetzungen zugelassen werden, wenn ein begründetes – und für die Infrastruktur der Gemeinde nicht nachteiliges - Stellplatzkonzept in der Projektplanung nachgewiesen wird.

2.3 Erschließung

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 33.3 - Teil 2 - erfolgt keine Änderung der Erschließung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33.3 - Teil 2 - treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.4 Grünplanung

2.4.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Planung beinhaltet keine Änderungen in den grünordnerischen Festsetzungen.

2.4.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

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

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



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

Arten und Lebensgemeinschaften: Der Bebauungsplan Nr. 33.3 - Teil 2 -, 1. Änderung, führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

Folglich werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft nicht berührt.

Landschaftsbild: Der Bebauungsplan Nr. 33.3 - Teil 2 -, 1. Änderung, führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Es erfolgen keine Veränderungen, die zu ausgleichspflichtigen Eingriffen führen.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.5 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 33.3 - Teil 2 -, 1. Änderung, führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 33.3 - Teil 2 - gelten daher unverändert fort.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet grenzt an Sonstige Sondergebiete „Fremdenverkehr“. Hier sind Nutzungen bis 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts zulässig. Geplant ist ein Sondergebiet, in dem fremdenverkehrstypische Nutzungen bis 60 dB (A) tags und 50/45 dB (A) nachts zulässig sind. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugelände nebeneinander zulässig, deren zulässige Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Im Plangebiet entstehen keine neuen Wohnungen, die nicht schon jetzt zulässig sind. Diese strahlen keine Beeinträchtigungen aus. Zudem lässt die Planung keine Nutzungen zu, die nicht bereits in der Umgebung zulässig sind.



3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Im Plangebiet ist nur reiner Zielverkehr zu erwarten. Zudem sind auf den Straßen selbst nur 30 km/h zulässig. Wesentliche Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen in Grömitz nicht.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Durch die Planung erfolgt keine Veränderung der bereits zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Es wird daher auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 33.3 - Teil 2 - verwiesen.

5 HINWEISE ZUM BODENSCHUTZ

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Anhaltspunkte für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Sicherheit der Schifffahrt

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

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des vorgenannten Gesetzes weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.

5.4 Archäologische Kulturdenkmäler

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

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

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

5.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich zumindest teilweise in unmittelbarer Nähe zu dem in diesem Abschnitt vorhandenen Landesschutzdeich vor der Klosterseeniederung, Abschnitt Grömitz - Ortslage -, hier insbesondere im Deichvorland sowie in einem geringeren Umfang im zum Deich gehörenden äußeren 20m-Deichschutzstreifen gemäß § 66 Abs. 1 LWG. Des Weiteren befinden sich zumindest Teile des überplanten Gebietes in einem ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet gemäß § 59 Abs. 1 Satz 2 LWG und ebenfalls zumindest teilweise innerhalb der 150m- Bauverbotszone landwärts vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalls und demnach bestehen grundsätzlich Bauverbote gemäß § 82 Abs. 1 LWG.

Gemäß § 82 Abs. 3 LWG SH „sind Ausnahmen von dem Verbot des Absatzes 1 zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt. Ist eine Betroffenheit der Belange des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes auszuschließen, kann in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 3 und 4 eine Ausnahme auch ungeachtet der Voraussetzungen des Satzes 1 gewährt werden“.

Die Gemeinde hat einen Antrag auf Inaussichtstellung auf eine Genehmigung im Rahmen der Bauleitplanung gestellt. Diese wurde am 17.09.2020 vom LKN positiv beschieden. Folglich sind die Genehmigungsanträge selbst in der jeweils folgenden Projektplanung beim LKN zu stellen.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in Hochwasserrisikogebieten an der Ostseeküste die Einhaltung folgender Grundsätze vorgeschrieben:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 2,40 m
- Räume mit Wohnnutzung/Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf mind. NHN + 2,90 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 2,40 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 2,90 m
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc..

Die Läden und gastronomischen Betriebe liegen direkt an der Promenade. Ein stufenloser Eingangsbereich wird in der Regel aus Sicherheitsgründen errichtet. Auch zeigt die Praxis, dass „je Stufe 20 % Umsatzverlust zu erwarten ist“. Aus beiden Gründen orientiert sich die Höhe der Geschossebene der baulichen Anlage für gewerbliche Zwecke in den SO-Gebieten weiter an der Bestandshöhe vor Ort.

Im Vordeichgelände werden für Wohnformen in Grömitz grundsätzlich nur noch Höhen von 4,00 m über NHN festgesetzt, um hier eine langfristige Sicherheit zu wahren.

Eine Erhöhung der Verkehrs- und Fluchtwege wird in Kürze real nicht umsetzbar sein. Hierzu ist die Gemeinde in enger Abstimmung mit Herrn Jensen vom LKN bei der Erarbeitung eines „Hochwasserrettungskonzept im Vordeichgelände“. Die inhaltlichen Schwerpunkte des Planes sowie die Problempunkte wurden bereits festgelegt. Auch

die Streifeneinteilung „*Deichwache*“ im Deich- und auch Vordeichbereich sind Gegenstand des Konzeptes.

Bei Unterschreitung der vorgenannten Höhen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn beispielhaft folgende Schutzvorkehrungen vorgesehen werden:

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächten etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien etc.)
- evtl. besondere Sicherheitsmaßnahmen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen (Rückschlagklappe)
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb („Ankerlast“)
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden etc.

6 **BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN**

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

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

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

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

7 **STÄDTEBAULICHE DATEN**

7.1 **Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst ca. 22.130 m² (2,2 ha).

7.2 **Bauliche Nutzung**

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



8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Der Gemeinde entstehen Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 33.3, Teil 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 18.02.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Grömitz, 14.06.2021

Siegel

(gez. Mark Burmeister)
Bürgermeister

Die 1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 33.3, Teil 2 ist am 17.06.2021 in Kraft getreten.

