

Stand: 12. Dezember 2013

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

NR. 33.4, 1. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet in Grömitz, zwischen der Uferstraße im Norden und der Kurpromenade im Süden - Uferstraße 1 -



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 • 23701 Eutin
 Tel.: 04521 / 83 03 991
 Fax.: 04521 / 83 03 993
 info@stadtplanung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Entwurfsbegründung | 2 |
| 1.1 | Planungsabsicht | 2 |
| 1.2 | Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems | 5 |
| 1.3 | Räumlicher Geltungsbereich | 6 |
| 2 | Planbegründung | 7 |
| 2.1 | Erschließung | 11 |
| 2.2 | Grünplanung | 11 |
| 2.3 | Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung | 12 |
| 3 | Emissionen und Immissionen | 13 |
| 3.1 | Emissionen | 13 |
| 3.2 | Immissionen | 13 |
| 4 | Ver- und Entsorgung | 13 |
| 5 | Hinweise zum Bodenschutz | 14 |
| 5.1 | Bodenschutz | 14 |
| 5.2 | Altlasten | 14 |
| 5.3 | Archäologie | 14 |
| 5.4 | Hochwasserschutz | 14 |
| 6 | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 16 |
| 7 | Städtebauliche Daten | 16 |
| 7.1 | Flächenbilanz | 16 |
| 7.2 | Bauliche Nutzung | 16 |
| 8 | Kosten für die Gemeinde | 16 |
| 9 | Verfahrensvermerk | 16 |

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die bauliche Nachverdichtung eines bestehenden Beherbergungsbetriebes (= Hotel) in Grömitz mit dem Ziel, hier zusätzliche touristisch orientierte Maßnahmen anzubieten, die der Saisonverlängerung dienen. Somit wird dem gesetzlichen Ziel entsprochen, sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die bestehende Hotelanlage soll durch einen zweigeschossigen Baukörper erweitert werden, in dem ein Wellnessangebot vor Ort angeboten werden soll. Geplant ist eine Nutzung mit Saunen, Wärmeliegen, Tauchbecken, etc.. Das Gebäude wird über zwei rollstuhlgerechte Rampen und einen überdachten und umschlossenen Verbindungsgang mit dem Hotelgebäude verbunden.

Durch dieses neue Angebot soll eine ganzjährige Auslastung des Hotels angestrebt werden.

Der geltende Bebauungsplan lässt keine Erweiterungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zu.

Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 33.4



Die Gemeinde ist bestrebt, dass touristische Angebot stetig zu verbessern. Daher wird ein städtebaulich begründeter Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Durch die Planung wird ein zweigeschossiger Anbau bis 7,5 m Höhe ermöglicht, in welchem den Hotelgästen Wellness angeboten werden soll. Somit sind keine erhöhten Verkehrsmengen zu erwarten.

Auch ist die neu zu bebauende Fläche bereits Bestandteil des Baugebietes und wird daher bereits intensiv bewirtschaftet. Beeinträchtigungen geschützter Bereiche sind daher nicht zu erwarten.

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

1.1.4 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Das Plangebiet ist bebaut und erschlossen. Es liegt mitten in Grömitz. Im Süden schließt sich der Strand und die Ostsee an. 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 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die 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 bereits erläutert, ist die Fläche des Plangebietes bebaut und von drei Seiten von Bebauung umgeben. Zur vierten Seite liegt die Ostsee. Der Strandbereich der Ostsee beginnt hinter einer ausgebauten Verkehrsfläche, die als Promenade dient. Das Plangebiet ist gestalterische nicht eingebunden in die Parkanlage. Der geplante Anbau wird in seinen Maßen und der Höhe so gestaltet, dass er optisch hinter die vorhandene Hotelbebauung zurücktritt. Eine Veränderung der Silhouette des Ortsbildes von Grömitz ist – gesehen von der Ostsee – daher nicht zu erwarten. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Bisher ist das Plangebiet mit einer Grundfläche von ca. 1.220 m² bebaubar (= GRZ 0,4). Durch die Planung kann eine Grundfläche von ca. 150 m² für Hauptanlagen und ca. 340 m² für unselbständige Gebäudeteile bebaut werden. Somit beträgt die zulässige Grundfläche für das Plangebiet ca. 1.710 m². Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

Dieser Änderungsbereich ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 33.4. In der Planung ist ersichtlich, dass nur das Plangebiet allein als Hotel genutzt werden soll. Es steht frei und ist durch die Grünflächen räumlich von allen anderen Baugebieten, die eine andere Nutzung haben, getrennt. Es dominiert somit in der Umgebung auf Grund seiner Lage und seiner eigenen Baustiles. Daher ist ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen dem Ursprungsplan und der Änderung nicht erkennbar. Daher wird hier von der Einbeziehung dieser Bauleitplanungen abgesehen.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu (siehe zu 2).

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. Im Vorwege ist geprüft worden, ob gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen vorhanden sein könnten. Das Plangebiet wird intensiv baulich genutzt. Markante Grünstrukturen, die durch die Planung beseitigt werden müssten, sind hier nicht vorhanden,. Somit sind keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Fauna und Flora ersichtlich. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB. Damit sind keine Umweltverträglichkeitsprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

c) **Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „*Sonstiges Sondergebiet - Hotel*“ nach § 11 BauNVO dargestellt. Der geplante Bebauungsplan entspricht somit seinen Vorgaben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist nicht erforderlich.

1.1.5 **Dokumentation des bisherigen Planverfahrens**

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

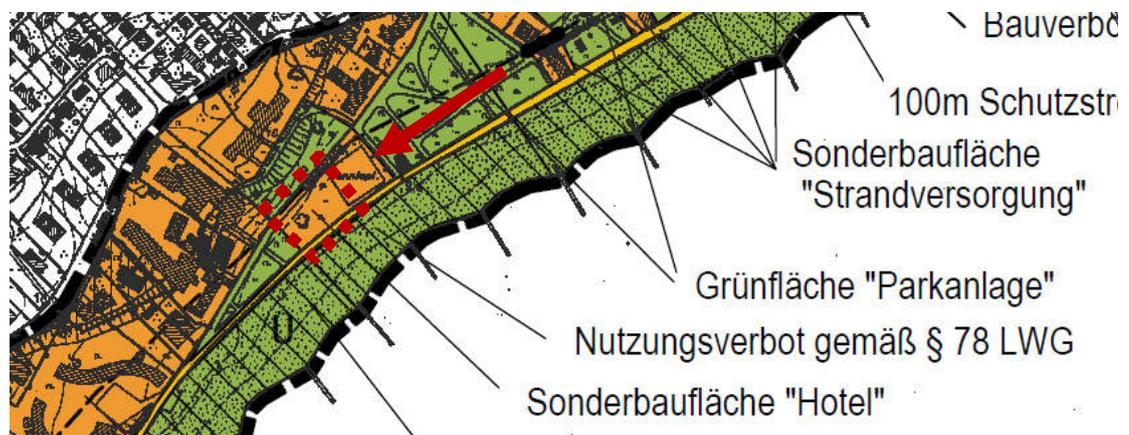
| Stand | Planverfahren | Gesetzesgrundlage | Zeitraum |
|-------|--|-------------------------|-------------------------|
| x | Aufstellungsbeschluss | § 10 BauGB | 12.02.2013 |
| - | frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | § 3 (1) BauGB | --- |
| - | frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden | § 4 (1) BauGB | --- |
| x | Auslegungsbeschluss | | 14.05.2013 |
| x | Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden | § 4 (2) und 2 (2) BauGB | 21.06.2013 - 05.08.2013 |
| x | Öffentliche Auslegung | § 3 (2) BauGB | 04.07.2013 - 05.08.2013 |
| x | Erneuter Auslegungsbeschluss | | 10.09.2013 |
| x | Erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden und Öffentlichkeit | § 4a (3) BauGB | 24.09.2013 – 18.10.2013 |
| x | Beschluss der Gemeindevertretung | § 10 BauGB | 12.12.2013 |

1.2 **Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems**

1.2.1 **Kommunale Planungen**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „*Sonstiges Sondergebiet - Hotel*“ nach § 11 BauNVO dar. Der Landschaftsplan steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

Bild 2: Auszug 12. Änderung des Flächennutzungsplanes



Für das Plangebiet gilt seit dem 29. April 2009 der Bebauungsplan Nr. 33.4 (siehe Bild 1).

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das Planungsgebiet liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich und es besteht Überflutungsgefahr bei Ostseehochwasser. Im Hochwasserfall ist daher eine Wasser- und Wellenbelastung der baulichen Anlage nicht auszuschließen. Der Hochwassergefährdung ist daher durch eine dem Gebiet angepasste Bauweise Rechnung zu tragen (siehe dazu Punkt 5.4).

Bauverbote gemäß § 80 Landeswassergesetz (LWG) bestehen für diesen Bereich nicht.

Nach § 35 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) ist an Gewässern erster Ordnung ein Abstand von mindestens 100 m landwärts von der Küstenlinie einzuhalten. Durch Neufassung des Landesnaturschutzgesetzes ist mit Wirkung zum 1. März 2010 der Geltungsbereich der Regelung über den Schutzstreifen an Gewässern (§ 35) in Anlehnung an die Bundesregelung im § 61 BNatSchG auf den Außenbereich beschränkt worden. Damit findet diese Regelung im Innenbereich, d. h. im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne sowie im Bereich nach § 34 BauGB keine Anwendung mehr. Darüber hinaus wird auch die Bauleitplanung (also hier auch die Änderung von B-Plänen) nicht von den Regelungen des Gewässerschutzstreifens erfasst und folglich sind weder Ausnahmen noch Befreiungen erforderlich. Allerdings ist diese rechtliche Vorgabe in den Abwägungen zu berücksichtigen.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt nahe der Ostsee in Grömitz und zwar zwischen der Uferstraße im Norden und der Kurpromenade im Süden. Es umfasst somit die Uferstraße Nr. 1.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit einem dreigeschossigen Hotel bebaut.

Nordwestlich des Plangebietes sind bis zu 4-geschossige Gebäude vorhanden. Im Nordosten und Südwesten grenzen an das Gebiet öffentliche Grünflächen, die dem Spiel, Sport und Freizeit dienen. Im Südosten verläuft eine öffentliche Promenade, die sich der Strand bzw. die Ostsee anschließen.

Bild 3: Eigene Fotos vom 09.08.2012

Blick von Promenade auf gepl. Anbau



Blick von Mitte Uferstraße



Blick von Höhe Uferstraße/Fußweg



Blick südlich angrenzenden Spielplatz



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Auch gibt es hier eine Tiefgarage. Danach sind in der Umgebung keine moorastigen Böden bekannt. Folglich wird technisch von der Bebaubarkeit der noch freien Teilbereiche ausgegangen.

2 PLANBEGRÜNDUNG

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 33.4 werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach Südosten so weit ausgedehnt, dass der gesamte bauliche Bestand innerhalb der Baugrenzen liegt. Weiterhin erfolgt eine Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Südwesten, um hier den geplanten Anbau zu ermöglichen.

- Die Grundflächenzahl erhöht sich von 0,4 auf 0,45. Dadurch bleibt der Bestand gesichert. Zudem erfolgt die Absicherung des geplanten Anbaus. Es erfolgt dabei der Verweis, dass sich die Grundflächenzahl nur auf die baulichen Hauptanlagen bezieht. Diese Eingrenzung ist möglich, da die vorhandene Grundflächenzahl auch nur diese abdeckt und nicht die dazugehörigen unselbständigen Gebäudeteile, wie Balkons und Terrassen.
- Für den Anbau wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Der bestehende Hotelbau soll weiterhin dominant wirken. Daher gilt nur für diesen Teil weiterhin die dreigeschossige Bauweise.
- Die Fläche für „*Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen und deren Zufahrten*“ wird so erweitert, dass die geplanten Zufahrten zum Neubau entsprechend entstehen können.

Text:

- Abweichend vom Ursprungsplan beinhaltet die 1. Änderungen folgende Abweichungen **zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung**:
 - Art der baulichen Nutzung: Im Planungsrecht gibt es die Nutzung „*Hotel*“ nicht. Dieser Begriff ist unter „*Betriebe des Beherbergungsgewerbes*“ abgedeckt. Da dieser Begriff rechtlich definiert ist, wird dieser ergänzende verwendet. Zudem erfolgt die Aufnahme der Bestimmung „*nicht wesentlich störend*“ in Anlehnung an die Charakteristik eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Somit wird erzielt, dass in dem Plangebiet Immissionen zulässig sind, wie sie für Mischgebiete üblich sind. Dadurch wird gesichert, dass eine zielgerechte Belieferung oder auch Nutzung der Baufläche möglich ist.
 - Zweck der baulichen Nutzung: Die Begriffe werden im Wesentlichen auf die Begriffe abgestellt, die in der BauNVO verwendet und somit durch Rechtsprechung eindeutig belegt sind. Zudem bleiben die Hotelbetten und die Betriebswohnungen auf den bestehenden Gebäudekomplex beschränkt. Neu aufgenommen wird lediglich die Zulässigkeit von freien Berufen, die dem SO-Gebiet dienen, wie z. B. Kosmetik, Friseur, Krankengymnastik. Damit soll ein qualitativ hochwertiges Angebot im geplanten Wellnessbereich ermöglicht werden. Zudem erfolgt die Zuordnung der Nutzer der Nebenanlagen, wie Stellplätze.
 - Grundflächenzahl: Der Ursprungsplan setzt fest, dass die gewerblich genutzten Terrassen mit zur Grundflächenzahl zählen. In der Praxis zeigt sich, dass die Berechnung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl sich i. d. R. nur auf die Hauptanlagen bezieht. Planerisches Ziel ist es daher – auf den nach der BauNVO vorgegebenen Rechtsgrundlagen – zu regeln, dass
 1. die baulichen Hauptanlagen grundsätzlich zur Grundflächenzahl zählen. Diese Zahl für diese Anlagen soll klar aus der Planzeichnung entnommen werden können.
 2. Zu Hotelzimmern gehören nach der BauNVO grundsätzlich Terrassen oder Balkons, die als „*unselbständige Gebäudeteile*“ gelten. Da diese Nutzungen als Regel bei hochwertigen Hotels gelten, sollen diese allgemein zulässig sein.
 3. Gastronomische Einrichtungen und Läden sind im Plangebiet bereits zulässig und auch z. T. vorhanden. Diese sollen außerhalb der Bau-

grenze ausnahmsweise möglich bleiben, wenn sie sich in das Ortsbild einpassen.

Da die Umsetzung einer städtebaulichen Ordnung dahingehend geleitet werden soll, dass die Hauptbaukörper in ihrer Grundfläche nicht weiter ausdehnen, wie städtebaulich an der Stelle gewollt, bzw. diese in einer erkennbaren Bauflucht entstehen, erfolgt das Gliedern der „*baulichen Anlagen*“ – nach ihren Teilen bzw. durch eine Teildefinitionen i. S. § 16 Abs. 5 BauNVO – in Anteile

- für die Hauptbaukörper (= selbständige Gebäudeteile bzw. Hauptgebäude), die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen müssen und
- für die unselbständigen Gebäudeteile, die grundsätzlich in den überbaubaren Grundstücksflächen liegen können (nicht müssen), aber eben nicht als Hauptbaukörper entstehen dürfen, und zwar Terrassen, Loggien, Balkone sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (vgl. Definition in § 20 Abs. 4 BauNVO zu den unselbständige Gebäudeteilen, die nicht der Geschossfläche zuzurechnen sind).

Das unterschiedliche Festsetzen des Maßes der baulichen Nutzung für „*Teile der baulichen Anlagen*“ ist nach § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO zulässig. Beide Teile sind somit Bestandteile der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO und nicht als Ausnahmeregelung festgesetzt.

Somit setzt sich die Grundflächenzahl wie folgt zusammen:

- die Grundflächenzahl, die maximal mit Hauptbaukörpern bebaut werden darf, beträgt 0,45 und
- die Grundflächenzahl, die darüber hinaus nur mit unselbständigen Gebäudeteilen bebaut werden darf, zu denen ausschließlich Terrassen, Loggien, Balkone sowie bauliche Anlagen zählen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, beträgt maximal 0,11.
- Somit ist insgesamt eine Gesamtgrundflächenzahl, bestehend aus baulichen Hauptanlagen und den erläuterten „unselbständige Gebäudeteile“, von maximal 0,56 zulässig.

Im SO-Gebiet sind u. a. Läden, Schank- und Speisewirtschaft zulässig. Allerdings regelt der geltende Text des Bebauungsplanes Nr. 33.4 unter Punkt 2.4 nicht, dass für das Hotel eine Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig ist. Da im Plangebiet solche Terrassen- und Außenverkaufsflächen z. T. vorhanden, und für den Betrieb auch notwendig sind, werden die dafür erforderlichen Festsetzungen – als Ausnahme – neu aufgenommen. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die allgemeine Erhöhung der zulässigen Grundflächen um diese Flächen ist bewusst nicht gewollt, da dann kaum lenkbar ist, dass diese Flächen stattdessen nicht durch Gebäude überbaut werden.

Die im Text-Teil Punkt 2.1 (1) genannten „*unselbständigen Gebäudeteile*“ zählen seit der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 mit zur Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO.

§ 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht auf „Hauptanlagen“ beschränkt, sondern geht von „überdeckenden baulichen Anlagen“ aus. Dazu gehören die Hauptanlagen (= selbständige Gebäudeteile) und die unselbständigen Gebäudeteilen, wenn sie der Hauptnutzung dienen, wie eben Terrassen, Balkone etc.. Irrelevant ist dabei die Bebauung in oder außerhalb einer überbaubaren Grundstücksgrenze.

Andere Anlagen, die z. B. von städtebaulicher Relevanz sind, wie Stellplätze und deren Zufahrten, zählen nicht dazu und sind dem § 19 Abs. 4 BauNVO zuzuordnen (vgl. dazu Brügelmann, Baugesetzbuch, Kohlhammer-Kommentare, Band 6, BauNVO § 19, von Ziegler, Rd.-Nr. 31 bis 33).

Somit ist aus § 19 (2) BauNVO nicht zu entnehmen, dass es sich um eine abschließende Regelung handelt. Vielmehr wird der Begriff „*bauliche Anlagen*“ verwendet, der in § 16 Abs. 5 BauNVO i. a. ebenfalls verwendet wird. Da die Umsetzung einer städtebaulichen Ordnung dahingehend geleitet werden soll, dass die Hauptbaukörper in ihrer Grundfläche begrenzt sein sollen bzw. in erkennbaren Baufluchten entstehen, erfolgt das Gliedern der „*baulichen Anlagen*“ – nach ihren Teilen bzw. Teildefinitionen i. S. § 16 Abs. 5 BauNVO – in Anteile.

- **Geschossflächenzahl:** In die Geschossflächenzahlen sind die als „*unselbständigen Gebäudeteile*“ genannten baulichen Anlagen nicht mit einzuberechnen. Da jedoch die Hauptanlagen und die unselbständigen Gebäudeteile zusammen die Grundflächenzahl ergeben, ist bei einer Mehrgeschossigkeit im Obergeschoss eine höhere Bebauung möglich. Um in dem Gebiet eine klare Baustruktur zu sichern, wird die Geschossflächenzahl neu aufgenommen und dabei nur auf die Grundflächenzahl für die Hauptanlagen bezogen und entsprechend erhöht.
- **Höhe baulicher Anlagen:** Da das Plangebiet in einem hochwassergefährdetem Bereich liegt, erfolgen zukünftig Festsetzungen von Mindesthöhen des Geschossfußbodens, die sich auf Normalnull (NN) beziehen und nach ihrer Nutzung gliedern. Zudem wird der Anbau in einer Höhe von 7,5 m – ab Geschossfußboden des 1. Geschosses – begrenzt.
- **Bauweise:** Das Gebäude wird von 50 m auf 64 m verlängert, da der Durchgang als bauliche bzw. verbindende Anlage gilt. Somit gilt die Bauweise nicht mehr als „*offene*“ Bauweise, die auf 50 m Länge begrenzt ist. Um die „*abweichende*“ Bauweise zu definieren, erfolgt eine Festsetzung, dass eine Gebäudelänge von über 50 m Länge zulässig ist, wenn dabei die Abstandsflächen nach der LBO eingehalten werden. Die Längenbegrenzung selbst erfolgt durch die gesetzten Baugrenzen.
- **Gestaltung:** Bezüglich der Gestaltung werden die Festsetzungen zur Materialwahl der Nebengebäude und Garagen sowie die Materialien zu den Fassaden und Dachpfannen weiterhin übernommen. Neu aufgenommen werden folgende Punkte:
 - Bisher ist die Fassade alle 10 m zu gliedern. Der Anbau wird 15 m lang. Hier führt eine übermäßige Gliederung zu einer gestalterischen „*Unruhe*“. Auch sind die Längsseiten des bestehenden Gebäudes zur Promenade erst nach 15 m Länge gegliedert. Daher wird die Planung entsprechend angepasst.
 - Der Anbau soll ein 22-Grad-Dach erhalten. Auch gibt es bereits einen Baukörper mit einer gleichen Dachneigung, für den eine Ausnahme erteilt wor-

den ist. Auch hier erfolgt daher eine Plananpassung. Weiterhin soll der Anbau mit einem Verbindungsgang an den Altbau angeschlossen werden. Hier passt ein 22-Grad-Dach kaum. Daher wird für diesen Gebäudeteil von der Festsetzung einer Dachneigung abgesehen.

- Der geplante Neubau soll ein klar erkennbares Dach erhalten. Daher werden die im Dach zulässigen Fensterfronten auf 50 % der Dachflächen begrenzt.
- Die Festsetzung zur Fassadenfarben wird vereinfacht. Auf Grund des Bestandes wird kein darüber hinausgehender Regelungsbedarf gesehen.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33.4 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.1 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 33.4 gibt es keine Änderungen. Auch bewirkt die Planung keine Änderung im Zielverkehr.

2.2 Grünplanung

2.2.1 Begründung der grünordnerischen Darstellungen

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 33.4 gibt es keine Änderungen.

2.2.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung werden Neueingriffe vorbereitet, die nach § 30 BauGB so nicht zulässig sind. Somit führt diese Planänderung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben g. 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: Die Planung ermöglicht die Erweiterung bestehender Bauflächen wie folgt:

| Lfd.-Nr. | Gebiet | Mögliche Bebauung (m ²) – Bestand (m ²) = | Neueingriff (m ²) |
|----------|---------------------------------|---|-------------------------------|
| 1. | SO (= 3.040 m ²) | Bauliche Hauptanlagen: 1.370 - 1.220 = | 150 |
| | | Unselbständige Gebäudeteile: 342 - 0 = | 342 |
| | | Gewerbliche Terrassen: als Ausnahmen geregelt = | 0 |
| | | Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO: 1.712 – 1.220 = | - 492 |
| 2. | Verkehr | 640 m ² - 640 m ² = | 0 |
| | | | Ca. 0 |

Die Planung bereit keine Eingriffe vor, die bisher nicht schon zulässig waren.

Im Vorwege wurde augenscheinlich geprüft, ob Fledermäuse im Plangebiet leben könnten. Nachvollziehbare Hinweise auf Brut- oder Winterquartiere für Fledermäuse oder andere geschützte Tiere und Vögel der besonders geschützten Arten ergaben sich nicht.

Boden und Wasser: Die Planung bereit keine Eingriffe vor, die bisher nicht schon zulässig waren.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass ein Anbau - von ca. 15 m Länge - auf einer bisherigen Stellplatzfläche erfolgen soll. Dieses bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine Veränderung des Luftaustausches. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Der geplante Anbau wird in seinen Maßen und der Höhe so gestaltet, dass er optisch hinter die vorhandene Hotelbebauung zurücktritt. Eine Veränderung der Silhouette des Ortsbildes von Grömitz ist – gesehen von der Ostsee – daher nicht zu erwarten.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Es kommt zu keinen Lebensraumverlusten.

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

Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt sind die Eingriffe kaum erkennbar und gelten daher als vertretbar.

Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein zwingender Ausgleichsbedarf.

c) Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht zuzufügen, welcher Ergebnis einer Umweltprüfung ist. Nach § 13a Abs. 2 Nr. ist das Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB durchzuführen. Danach ist von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und einer zusammenfassenden Erklärung abzusehen. Auf Grund der Rechtslage wird folglich von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

2.3 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet soll als Hotelstandort für Familien mit Kindern weiter entwickelt werden. Das Grundstück ist groß genug, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

Der nächste Spielplatz liegt südwestlich des Plangebietes an der Promenade. Auch bietet die Ostsee genug Spielraum.

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:

Die Art des Baugebietes wird nicht geändert. Somit sind keine zusätzlichen Nutzungen möglich, die zu einer Gefährdung oder Beeinträchtigung der angrenzenden Anwohner führen könnte.

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:

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe von imitierenden Nutzungen. Daher sind keine Immissionswerte zu erwarten, die die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Mischgebiete von tags 60 dB (A) und nachts 50 dB (A) überschreiten.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Aussagen zur Ver- und Entsorgung gelten aus dem Ursprungsplan unverändert fort.

Aus dem heutigen Kenntnisstand liegen folgende darüber hinausgehenden Informationen vor:

Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Grömitz" gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1,2 von 96 m³/h innerhalb von 2 h zu gewährleisten.

Die Leistungsfähigkeit des Hydranten in der Uferstraße beträgt mit Stand vom 21.03.2006 genau 103,2 m³. Somit kann diese Anforderung erfüllt werden.

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 Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der 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 sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologie

Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden.

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 gern. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

5.4 Hochwasserschutz

Laut der Prüfung des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalparks und Meeresschutz Schleswig-Holstein vom 23.07.2013 besteht ein Bauverbot gemäß § 80 Landeswassergesetz (LWG) für diesen Bereich nicht. Das Landeswassergesetz verbietet in der aktuellen Fassung den Bau von Anlagen bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen und im Deichvorland (§ 80 Abs.1). Beides ist hier nicht zutreffend.

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar landseitig der Kurpromenade. Ziel der Bauleitplanung ist die bauliche Nachverdichtung eines bestehenden Beherbergungsbetriebes (Hotel). Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Anbaus bis 7,50 Meter Höhe, in dem Wellness angeboten werden soll. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wird davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung von Küsten- und Hochwasserschutzanlagen durch die vorliegende Bauleitplanung nicht eintritt. Genehmigungspflichten nach §§ 77, 78 LWG an Küstenschutzanlagen bestehen unter dieser Voraussetzung nicht.

Das Planungsgebiet liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich und es besteht Überflutungsfahr bei Ostseehochwasser. Im Hochwasserfall ist daher eine Wasser- und Wellenbelastung der baulichen Anlage nicht auszuschließen.

Um der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen, sind gegebenenfalls erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten sowie die Fußbodenhöhen im Erdgeschoss für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf NN + 3,50 m zu legen. In dem Sinne sollte auch die Nutzung eines Kellers, soweit unterhalb von NN +3,50 m liegend, minimiert oder ganz ausgeschlossen werden.

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

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

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.,
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.),
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung,
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen,
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen,
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern,
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.),
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.,
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höhengelegenen Sammelplätzen auf mindestens NN + 3,00 m,
- Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens NN + 3,00 m,
- Errichtung von Gebäuden auf Warften,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NN + 3,00 m.

6 **BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN**

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB ist nicht beabsichtigt.
- 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 sind nicht vorgesehen.

7 **STÄDTEBAULICHE DATEN**

7.1 **Flächenbilanz**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

| Gebiet | Gesamtgröße |
|----------------|-------------------------------------|
| SO-Gebiet | 3.040 m ² |
| Verkehrsfläche | 640 m ² |
| Gesamt | 3.680 m² (0,4 ha) |

7.2 **Bauliche Nutzung**

Wie dem Punkt 2.4.2 zu entnehmen ist, sind im Plangebiet keine neuen Wohnungen möglich.

8 **KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE**

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 **VERFAHRENSVERMERK**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 33.4, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.12.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 10.02.2014

(gez. Mark Burmeister)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 33.4, 1. Änderung trat am 20.02.2014 in Kraft.

