



-Diese Ausfertigung entspricht dem am 29.April 2009 in Kraft getretenen Exemplar der Begründung-

Satzung der Gemeinde Grömitz über den Bebauungsplan Nr. 33.4

für das Gebiet zwischen dem Haffkamp im Norden, dem Ostseestrand im Süden, der Straße „Am See-
stern“ im Osten und dem Birkenweg im Westen

Begründung mit Umweltbericht

Inhalt

I. Teil: Begründung	1
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.....	1
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	2
5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	2
5.1 Städtebauliche Konzeption	2
5.2 Art der baulichen Nutzung	3
6. Maß der baulichen Nutzung	4
6.1 Grund- und Geschoßfläche	4
6.2 Stellplätze, Wege und Zufahrten	5
6.3 Gewerbliche Terrassen.....	5
7. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	5
7.1 Sondergebiet „Fremdenverkehr“	5
7.2 Sondergebiet „Hotel“.....	6
7.3 Abweichende Abstandsflächen.....	6
8. Örtliche Bauvorschriften	6
9. Grünordnung und Bodenschutz.....	7
9.1 Grünflächen und Bodenschutz	7
9.2 Bodenschutz.....	8
10. Verkehrliche Erschließung	9
10.1 Anbindung	9
10.2 Ruhender Verkehr	9
11. Ver- und Entsorgung.....	9
11.1 Wasser und Abwasser.....	9
11.2 Energieversorgung	9
11.3 Müllentsorgung	10
11.4 Telekommunikation.....	10
11.5 Löschwasserversorgung.....	10
12. Hochwasserschutz.....	10
13. Nachrichtliche Übernahmen.....	10
14. Kennzeichnungen	10
15. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
16. Städtebauliche Daten.....	11
17. Kosten.....	11
18. Sonstige Hinweise	11
II. TEIL : UMWELTBERICHT	12
1. Einleitung	12
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	12
1.2 Fachgesetze und Fachplanungen	12
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	14
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung Planung	17
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	17
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	19

2.5	Alternativenuntersuchung	20
3.	Zusätzliche Angaben	21
3.1	Monitoring-Maßnahmen	21
3.2	Zusammenfassung	21
III.	Verfahrensvermerke	22

I. Teil: Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. 33.4 der Gemeinde Grömitz wird begrenzt durch die Straße Haffkamp im Nordwesten, der Wegeverbindung von der Einmündung Haffkamp/Wicheldorfstraße zur Strandpromenade im Nordosten, der Ostsee im Südosten und einer Linie Birkenweg/Promenade/Yachthafen im Südwesten.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 15,8 ha.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan-Nr. 33.4 der Gemeinde Grömitz wird im Normalverfahren aufgestellt.

Trotz der Lage im beplanten Innenbereich und dem Umstand, dass die vorhandenen Grünflächen erhalten bleiben sollen, hat sich die Gemeinde zur Durchführung dieses Verfahrens entschlossen, um insbesondere die Umweltbelange sachgerecht und gewissenhaft abzuarbeiten.

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 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. 33.4 entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan, so dass die Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung erforderlich wird. Die erhält die Ordnungsnummer 12 und ist von der Gemeinde Grömitz beschlossen.

3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.4 ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32.1 der Gemeinde Grömitz.

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 32.1 weist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33.4. Kurgebiets- und Grünflächen aus. Diese stehen der beabsichtigten zukünftigen Entwicklung teilweise entgegen.

Da zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 33.3 die Ursprungs-Bebauungspläne Nr. 32.1 und 32.2 komplett überplant werden, hat sich die Gemeinde zur Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 33.3. und 33.4 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“ durch die Ausweisung von Sondergebieten „Fremdenverkehr“

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 Eigentümers 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 Schwerpunktgebieten „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“ dient der planungsrechtlichen Absicherung einer vorhandener baulichen Einrichtung. Eine weitere Ergänzung von Nutzungen der Strandversorgung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht beabsichtigt.

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Strandversorgung“ erlässt die Gemeinde eine eindeutige, bestandsorientierte Festsetzung. In Ergänzung mit dem Zulässigkeitskatalog sollen die Bedürfnisse von Strand- und Kurpromenaden durch ein strandnahes Dienstleistungs- und Versorgungsangebot befriedigt werden können.

5.2.3 Sondergebiet „Hotel“

Die Ausweisung eines Sondergebietes „Hotel“ entspricht der Ausweisung und den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32.1. Das innerhalb des Plangebiets ausgewiesene Hotel wurde während der Planphase zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes fertiggestellt.

Die Stellplatzfläche wird gegenüber der Ursprungsfläche in dem promenadenabgewandten Bereich geringfügig ausgeweitet, um dort die Zufahrt zur Tiefgarage besser anordnen und ggf. unterirdische Flächen für eine Tiefgarage nutzen zu können.

Eine weitere Änderung bezüglich der Inhalte des bislang für den Hotelbereich rechtsverbindlichen Planwerkes umfasst die Anrechenbarkeit der Tiefgaragenflächen. Um eine Realisierung der notwendigen Stellplätze, auch der unterirdischen Stellplatzanlage, garantieren zu können und zur Gleichbehandlung der touristisch ausgerichteten Sondergebiete, ermöglicht die Gemeinde Grömitz eine Überschreitungsmöglichkeit für die Stellplätze mit deren Zufahrten usw. Diese bislang zusammengefasst für alle überplanten Sondergebiete geltende Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt nunmehr künftig differenziert nach den jeweiligen Zweckbestimmungen der Sondergebiete festgesetzt. Für das Sondergebiet Hotel ist zur Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Wegen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird eine Überschreitung der für das Sondergebiet festgesetzten Grundfläche bis zu 100 % vorgesehen. Die Kappungsgrenze der BauNVO von GRZ 0,8, als maximal zulässiger Versiegelungsgrad von 80% des Bodens, bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

5.2.4 Sondergebiet „Wassersport- und Wassersportschule“

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Wassersport und Wassersportschule“ beabsichtigt die Gemeinde die städtebaulich unbefriedigende Situation der provisorischen Bauten der Wassersportschule zu verbessern. Gleichzeitig soll durch die Errichtung eines öffentlichen WC ein diesbezüglicher Mangel im südlichen Standabschnitt behoben werden. Die Nutzungen der Wassersportschule werden eng eingegrenzt, um eine ungewollte Fehlentwicklung auszuschließen.

Durch die Zusammenfassung beider baulichen Anlagen soll der Eingriff in den sensiblen Strandbereich reduziert werden. Eine Verlagerung des Baufensters für die Wassersporteinrichtungen auf Flächen außerhalb des Strandbereiches ist nutzungsbedingt nicht möglich.

6. Maß der baulichen Nutzung

6.1 Grund- und Geschoßfläche

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 auf Grund der zum Aufstellungszeitpunkt gültigen Rechtsauffassung der Baunutzungsverordnung die Grundfläche von Nebenanlagen und sonstigen Versiegelungen nicht mit eingerechnet werden musste.

Der Bebauungsplan setzt neben der Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, in Teilbereichen 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 innerhalb des festgesetzten Baufensters. Die GRZ kann gemäß BauNVO durch Nebenanlagen, z.B. Stellplätze, um bis zu 50% überschritten werden. Im Vergleich zu den nahezu 100%ig versiegelten Grundstücken im Bestand bedeutet dies 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

6.2 Stellplätze, Wege und Zufahrten

Um Stellplätze, Wege und Zufahrten annähernd in dem bisher möglichen Rahmen beibehalten zu können, müssen in dem Planwerk, abweichend von den gesetzlichen Vorgaben der BauNVO, gesonderte Festsetzungen getroffen werden. Mit den neu formulierten Festsetzungen ermöglicht die Gemeinde Grömitz eine einheitliche Regelung für die Flächenversiegelung im strandnahen Bereich. Die Festsetzung der Überschreitungsmöglichkeit betrifft sämtliche Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“. In Abweichung von den Inhalten der Baunutzungsverordnung sieht die Planung eine Anhebung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundfläche für die Errichtung von Stellplätzen sowie Wegen und Zufahrten bis zu 300%, maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, vor.

6.3 Gewerbliche Terrassen

Um gewerbliche Terrassen auch außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster zu ermöglichen, sind gesonderte textliche Festsetzungen erforderlich. Demnach sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebiete „SO-Fremdenverkehr“ ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche für die Errichtung von gewerblich genutzten Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Für die Sondergebiete SO-Strandversorgung kann aufgrund der strandnahen Sonderlage auf eine derartige Festsetzung verzichtet werden. Bezüglich des Sondergebietes „Hotel“ sieht die Planung, in Anlehnung an die Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 32.1 „Strandhotel“ eine gesonderte Festsetzung vor, die bereits unter Ziffer 5.2.3. der Begründung dargelegt wurde.

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 im Bauantragsverfahren zu beachten sind, und dort eine individuelle auf den einzelnen Bauantrag und somit die einzelnen Grundstückspartellen 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 Grundstückflächen 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.

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 Ausweitung der Baufenster führt nicht zu einer Erhöhung der Versiegelung, da die Baunutzungsverordnung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 32.1 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 „Hotel“

Die Festsetzungen werden aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32.1 übernommen und

bezüglich, der Unterbringung von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, in Anpassung an das übrige Plangebiet sachgerecht modifiziert.

7.3 Abweichende Abstandsflächen

In Orientierung an die derzeit in Aufstellung befindliche „LBO S.-H. neu“ wird in der Planung bezüglich der notwendigen Abstandsfläche eine ergänzende Regelung aufgenommen. Diese soll die gewachsene städtebauliche Struktur auch langfristig sichern und unter Berücksichtigung des Brandschutzes sowie der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine möglichst verdichtete Bebauung zulassen. Gemäß den neu gefassten textlichen Festsetzungen wird künftig innerhalb des Plangebietes in Teilbereichen der Sondergebiete „Fremdenverkehr“ und „Hotel“ eine Verkürzung der Tiefe der Abstandsfläche auf das Maß von 0,4 H zugelassen.

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 des bebauten Umfeldes gegenüber den privaten Verfügungsrechten über den eigenen Grund und Boden abzuwägen.

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 nachfolgend ausgeführten 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, identitätstiftenden 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.

9. Grünordnung und Bodenschutz

9.1 Grünflächen und Bodenschutz

Es ist ein wichtiges Anliegen der Gemeinde Grömitz die vorhandenen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erhalten. Gleichzeitig soll aber eine maßvolle touristische Nutzung durch temporäre Veranstaltungen ermöglicht werden.

Innerhalb der promenadenbegleitenden Grünflächenfläche schafft die Gemeinde Grömitz das Angebot eine begrenzte Anzahl gewerblich genutzte Terrassen dort integrieren zu können. Um unerwünschten Ausweiterungen der Terrassennutzungen entgegen zu wirken, wird die Anzahl der möglichen Terrassen zur Außenbewirtung auf maximal fünf Terrassen begrenzt. Das „Zusammenwachsen“ der Bewirtschaftungsterrassen wird durch die Festlegungen eines Mindestabstands gemäß § 6 LBO S.H. von 6 m zwischen den einzelnen Terrassen unterbunden, so dass die Zielrichtung der Errichtung von „einzelnen“ Terrassen als besonderes Angebot planerisch gesichert wird. Konkret wird innerhalb der öffentlichen Grünflächen beidseitig der Kurpromenade sind in einer Tiefe von maximal 10 m, gemessen von der den Bauvorhaben zugewandten Begrenzung der Straßenverkehrsfläche gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO, ausnahmsweise gewerblich genutzte Terrassen zulässig. Insgesamt sind in den öffentlichen Grünflächen maximal fünf gewerblich genutzte Terrassen zur Außenbewirtung in einer Größe bis zu 25 m² je Terrasse saisonal zulässig. Die Terrassen dürfen den festgesetzten Mindestabstand von 6 m zueinander nicht unterschreiten. Sie dienen den gastronomischen Betrieben an der Strandpromenade als Erweiterungsbereich der Außengastronomie und sind diesen wirtschaftlich zuzuordnen. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, deren Nutzung zum alsbaldigen Verzehr von Getränken und Speisen dienen.“

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist es für die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Erholungsschutzstreifens nach § 26 Landesnaturschutzgesetz erforderlich, dass eine Ausnahmegenehmigung vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt wird und somit eine mögliche Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplanes gewährleistet ist. Ausnahmen können gemäß § 26 Abs. 3 LNatSchG für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen zugelassen werden, wenn sich dies mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbaren lässt und auch sonst keine öffentlichen Belange entgegenstehen (§ 64 Abs. 1 LNatSchG).

Rechtsgrundlage für diese Entscheidung bildet §§ 26 (3) u. 64 (1) des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) in Verbindung mit § 3 der Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZVO) sowie mit der Landesverordnung über weitere Erholungsschutzstreifen an Gewässern Ordnung vom 24.7.1978. Bauliche Anlagen dürfen in einem Abstand von 100 m von der Uferlinie weder errichtet noch wesentlich erweitert werden.

Der abschließende Genehmigungsbescheid wird folgende Nebenbestimmungen enthalten:

1. Die Terrassen sind nur saisonal aufzubauen und zum Winter vollständig zu entfernen.
2. Dünenbereiche dürfen nicht beeinträchtigt werden.
3. Es ist eine küstenschutzrechtliche Genehmigung beim LKN einzuholen.

Der Gemeinde Grömitz liegt zwischenzeitlich, mit Datum 22.12.2009, für die Errichtung von fünf gewerblichen Terrassen zur Außenbewirtung innerhalb des 100 m Gewässerschutzstreifen die erforderliche Inaussichtstellung von den Inhalten des § 26 LNatSchG vor. Folglich sind die Inhalte des Bebauungsplanes umsetzbar und die Planung kann vollzogen werden. Einen Rechtsanspruch auf eine Außenterrasse in der öffentlichen Grünfläche hat jedoch keiner der gastronomischen Betriebe.

Um eine geordnete und auf die gemeindlichen Zielesetzung ausgerichtete Vergabe der zahlenmäßig im Bebauungsplan begrenzten Außenterrassen zu sichern, hat die Gemeinde Grömitz als Grundstückseigentümer gesonderte Kriterien für die Vergabe der Terrassenflächen definiert. Demnach werden die Außenterrassen, auf den zur Rede stehenden Flächen entlang der Promenade, nur an ortsansässige Betriebe, zu deren eigener Nutzung vergeben. Die Anzahl der Außenterrassen wird in den Vergabekriterien auf max. 2 Terrassen je Betrieb beschränkt.

Zur planerischen Klarstellung sind, insbesondere als Signal für die Bauaufsicht, folgende Festsetzung unter der Überschrift „Maß der baulichen Nutzung“ hinzugefügt.“ Bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 BauNVO für die Bebauung der Sondergebiete sind die Grundflächen der außerhalb der Sondergebiete befindlichen bewirtschafteten, gewerblichen Außenterrassen vollständig mitzurechnen.

9.2 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 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.

10. Verkehrliche Erschließung

10.1 Anbindung

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke ist durch die Straßen „Haffkamp“, „Uferstraße“ und „Birkenweg“ gewährleistet.

10.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr verteilt sich auf öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplätzen. Öffentliche Parkplätze befinden sich vor allem in der Uferstraße und auf dem nahe gelegenen Großparkplatz und werden durch vereinzelte straßenbegleitende Parkmöglichkeiten entlang der öffentlichen Straßen ergänzt.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 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 anfallende Niederschlagswasser wird über das verrohrte Gewässer Nr. 1 des WBV in die Ostsee geleitet. Für diese Gewässerbenutzung hat der Zweckverband Karkbrook eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 2-7 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen.

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.

11.2 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.

11.3 Müllentsorgung

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

11.4 Telekommunikation

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

11.5 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 m³/h innerhalb von 2 Stunden im Umkreis von 300 m abzusichern.

12. Hochwasserschutz

Nahezu der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.4 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 Landesbetrieb für Küstenschutz als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

13. 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.

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:	5,8 ha
Grünflächen:	8,1 ha
Verkehrsflächen:	1,9 ha

17. Kosten

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplane Nr. 33.4 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

Der Bebauungsplan Nr. 33.4 der Gemeinde Grömitz umgrenzt die Hotel- und Appartementanlagen sowie Einfamilienhäuser zwischen der Straße Haffkamp und der Uferstraße im Westen von Grömitz. Ursprungsplan 32.1 einbezogen werden auch der Grünstreifen zwischen Promenade und Uferstraße sowie der entsprechende Strandabschnitt von der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Bebauungsplan Nr. 33.3 Teil 2) bis zum Yachthafen. Der Bebauungsplan überplant ebenfalls den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Ordnungsziffer Nr. 32.1 (Hotel Uferstraße). Hier werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32.1 lediglich übernommen.

Durch Ausweisung von entsprechenden Sondergebieten sollen langfristig die vorhandenen touristischen Nutzungen der Anlagen gesichert und den Betreibern ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden. Mit Erhöhung der zulässigen Bruttogeschossfläche werden bauliche Erweiterungsmöglichkeiten geboten, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Investitionsanreize für Eigentümer zu schaffen. Die Grünflächen werden entsprechend ihrem Bestand räumlich und funktional gesichert.

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 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 innerhalb der ausgewiesenen Sondergebiete 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 zum Teil ausgeweitet, eine Erhöhung der Versiegelung ist damit aber nicht verbunden, da die Baunutzungsverordnung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 32.1 keine Begrenzung der Versiegelung durch Nebenanlagen kannte. Dementsprechend ist auch im Bestand der tatsächliche Überbauungsgrad innerhalb der einzelnen Baugrundstücke zum Teil sehr hoch (siehe Pkt. 2.1). Mit Erhöhung der Geschossflächenzahl wird zum Teil eine höhere zulässige Bruttogeschossfläche auf den einzelnen Grundstücken möglich sein. Dies ist allerdings für die Eingriffsregelung (mit Ausnahme der Schutzgutbetrachtung *Landschaft*) unerheblich.

Die naturschutzrechtlich zu wertenden Eingriffe innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes Hotel an der Uferstraße sind planungsrechtlich bereits durch den Bebauungsplan Nr. 32.1 abgearbeitet. Die Überplanung übernimmt die Festsetzungen des Ursprungsplanes und ist so mit keinen neuen Eingriffstatbeständen verbunden.

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

Einziger Eingriffstatbestand im Plangebiet stellt das geplante, im Ursprungsplan jedoch nicht vorgesehene WC-Gebäude im Strand an der Surfschule dar. Diese bauliche Anlage induziert einen Eingriff in Natur und Landschaft, der entsprechend auszugleichen ist.

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.

Die Norm für die Bewertung des Schutzgutes Boden bzw. das Qualitätsziel sind neben den auf den Boden bezogenen Vorschriften des Landesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 10 LNatSchG) insbesondere die Vorschriften des § 1 BBodSchG und des § 1 LBodSchG (Ziele des Bodenschutzes). Das BBodSchG stellt in § 1 die nachhaltige Sicherung bzw. die Wiederherstellung der Funktionen des Bodens in den Vordergrund. Gemäß § 1 Satz 3 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. In § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) werden die Bodenfunktionen benannt.

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 Strandwalle sand 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 unbepflanzten 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 der Ortsteil südöstlich der Straße Haffkamp auf dem Abschnitt zwischen Blumentrave und Abzweig Uferstraße. Neben der Straße Haffkamp werden die Verkehrsflächen des Birkenweges (südlicher Abschnitt), die Uferstraße und der Straße Am Seestern sowie die Strandpromenade überplant.

Einbezogen wird der dem Ortsabschnitt vorgelagerte Strandabschnitt von der Straße Am Seestern bis zur Surfschule am Yachthafen im Süden des Geltungsbereiches.

Der bebaute Bereich zwischen Haffkamp und Uferstraße / Promenade wird durch mehrere große Apartment- und Hotelanlagen geprägt. In diesem durchschnittlich 80 m breiten Streifen verläuft die ursprüngliche Kliff- und Uferkante, die sich durch einen deutlichen Höhenversprung von mehr als über 10 m ausdrückt. Demzufolge sind mehrere Gebäude in den Hang hineingebaut und von oben (Haffkamp) und / oder unten (Uferstraße) erschlossen. Die Bebauung stammt vornehmlich aus den 70 er Jahren, die Balkone der bis zu 5 Geschossen betragenden Apartments sind in Richtung Ostsee ausgerichtet. Die mehrgeschossigen und großmaßstäblichen Gebäude bestimmen weit über das Plangebiet hinaus das Erscheinungsbild, da sie seeseitig uneingeschränkt einsehbar sind. Sowohl ober- als auch unterhalb der Böschungskante wurden auch einige Einfamilienhäuser in gleicher Entstehungszeit gebaut. Das Hotel an der Uferstraße wird derzeit errichtet.

Im Plangebiet sind drei verschiedene Grünflächenkategorien abzugrenzen. Neben dem Strandabschnitt und den öffentlich zugänglichen Park- und Freizeitflächen zwischen Kurpromenade und Uferstraße sind Teile der nicht überbauten Böschungskante zwischen Haffkamp und Uferstraße als Grünflächen dargestellt. Diese stets stark hängigen Grünflächen sind zum Teil durch älteren Gehölz- und Baumbestand geprägt. Eine größere, extensiv gärtnerisch genutzte Freifläche verblieb unterhalb des „Haus Seeburg“. Bäume stehen hier allerdings nur im Randbereich. Oberhalb des „Strandidylls“ ist dagegen die hier wesentlich schmalere Böschungskante durchgängig durch Gehölzbestand markiert.

Der überwiegende, nicht überbaute Flächenanteil wurde jedoch für Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Arbeits- und Hofflächen hergerichtet. Die gärtnerisch genutzten Freiflächen sind intensiv gepflegt und durch Rasenflächen sowie Zierbeete gekennzeichnet.

Auch die öffentlichen Freiflächen entlang der Kurpromenade und der Uferstraße sind durch gärtnerische Anlagen geprägt. Südwestlich des Hotels Uferstraße befindet sich ein Spielplatz. Nur hier sind einige ältere Einzelbäume innerhalb dieser öffentlichen Parkfläche vorhanden. Die durch mehrere Fußwege erschlossene Parkanlage in der Mitte des Plangebietes ist ansonsten durch großflächige Rasenflächen mit eingestreuten Ziergeholzflächen charakterisiert. Innerhalb der Pflanzflächen dominieren Ziersträucher und Krüppelkiefern. Die promenadennahen Freiflächen sowie die Grünstreifen entlang der Straße Am Seestern wurden im Zuge der Neugestaltung einer zeitgemäßen Freiflächengestaltung angepasst.

Erhaltungsfestsetzungen werden für den Großbaumbestand der abgegrenzten Grünflächen an der Böschungskante sowie als Einzelsignatur für ältere Einzelbäume im sonstigen Plangebiet ausgesprochen.

Lagebedingt ist der Störgrad in den Grünflächen hoch. Die tierökologische Besiedlungsmöglichkeit ist somit erheblich eingeschränkt. Die öffentlich zugänglichen Parkanlagen unterhalb der Böschungskante und entlang der Promenade bieten aufgrund der dauernden Störwirkungen, der intensiven Pflege und der nicht naturnahen Pflanzenauswahl nur ausgesprochenen Kulturfolgern Lebensraum. Die Böschungskanten können dagegen mit Einschränkung Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere erfüllen. Die Stör- und Pflegeintensität ist geringer. Vor allem die struktur- und nischenreich aufgebauten Gehölzbestände sind hier zu nennen.

Auch der in das Plangebiet einbezogene Strandabschnitt gehört zu den am stärksten frequentierten Abschnitten und ist trotz der in Ansätzen (künstlich geschaffenen) Dünenelemente somit für den Natur- und Artenschutz ohne Bedeutung.

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.

Das Plangebiet umgrenzt neben der ehemaligen Kliffkante einen Teilbereich des strandnahen, tiefliegenden Gemeindeteils unterhalb des ehemaligen Steilufers, die sich zwischen Uferstraße und dem ca. 10 m höhergelegenen Gelände mit der an der Hangoberkante entlang führenden Straße Haffkamp deutlich abzeichnet. Die ursprüngliche Abbruchkante zur Ostsee setzt sich nach Nordosten in Richtung Ortszentrum parallel zur Wicheldorfstraße fort, ist dort aber durch Abgrabungen und Überbauungen nicht mehr so deutlich erkennbar wie zwischen Uferstraße und Haffkamp.

Infolge der flächenhaften Bebauung in diesem Abschnitt ist die Kliffkante trotz der verbliebenen unbebauten Reste nur noch mit Einschränkung als schützenswertes Geo- und Landschaftselement darzustellen. Die Eingriffe mit der Bebauung erfolgten derart massiv, dass auch innerhalb der nicht direkt überbauten Flächenanteile von flächenhaft veränderten Boden- und Lagerungsverhältnissen auszugehen ist. Einzig die Reliefenergie erinnert noch an die ursprüngliche Steilküste.

Die geologische Entstehung des tiefliegenden Gemeindeteils und somit auch des Plangebietes ist durch nacheiszeitliche Prozesse begründet. Unterhalb der alten Kliffkante erfolgten über Verwehungen und sonstige Erosionen Strand- und Strandwallablagerungen, die die Bodengenese und den heutigen Bodenaufbau maßgeblich bestimmten. Ständige Wasserschwankungen ließen den typischen Gley-Podsol entstehen. Im Laufe der Jahrhunderte erhöhte sich das Gelände, Überschwemmungen blieben aus und Dünenvegetation fixierte den Oberboden. Mit dem Bau der Strandpromenade wurden die seeseitigen Sandeinwehungen künstlich unterbunden. Im Zuge der Besiedlung und Bebauung erfolgten in der Ortslage unterhalb der Kliffkante auch anthropogene Überlagerungen durch Bodenaufschüttungen, -abgrabungen und Fremdeintrag.

Der seeseits der Uferstraße liegende Streifen wurde jedoch nicht bebaut. Mit Anlage der Park- und Grünflächen erfolgten Bepflanzungen, die die Anreicherung mit organischem Material im Oberboden verstärkten. Dennoch wird hier der Oberboden vermutlich durch eine äußerst geringe Humusaufgabe gekennzeichnet sein. Grob- und Feinsandschichten mit den typischen Eisenhorizonten werden den Bodenaufbau bestimmen.

Im Plangebiet sind ebenfalls keine Oberflächenwasser 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.

Dennoch ist an dieser Stelle anzumerken, dass trotz der anthropogenen Überprägung grundsätzlich alle nicht überbauten Flächenanteile Bodenfunktionen erfüllen. Der Boden ist unabhängig vom Grad der erfolgten Einwirkungen Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Innerhalb der nicht überbauten Flächenanteile wirkt sich hier besonders die abschnittsweise intensive gärtnerische Nutzung aus. Intensive Pflege, Düngegaben und wenig naturnahe Pflanzungen lassen kaum schützenswerte Artengemeinschaften, auch im Bodenkörper entstehen. Flächenhafte Pflanzungen bilden jedoch einen wirksamen Beitrag zum Erosionsschutz. Des Weiteren ist der Boden mit seinen Regler- und Speicherfunktionen wesentlicher Bestandteil des Naturhaushalts und zugleich Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Die hierbei entscheidenden Messparameter, die den Nährstoff-, Wasser- und Lufthaushalt und somit die Regler- und Speicherfunktionen maßgeblich bestimmen, sind im vorliegenden Fall allerdings nicht näher bekannt, so dass dazu keine detaillierten Ausführungen erfolgen können. Als dritter Punkt ist die Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte (=Archivfunktion) zu nennen (s.o.).

Im strandnahen Teil des Plangebietes werden die durch die unmittelbare Seenähe hervorgerufenen kleinklimatischen Ausgleichsleistungen voll wirksam. Die Geländekante ist als kleinklimatisch wirksames Landschaftselement zu beschreiben.

Relief- und lagebedingt ist ein Ortsteil betroffen, der gegenüber ortsbild- bzw. landschaftsbildverändernden Eingriffen als sehr sensibel einzustufen ist. Die Hotel- und Appartementgebäude prägen als großmaßstäbliche und hohe Baukörper den westlichen Ortsteil von Grömitz. Die seeseitige Ansicht von Grömitz wird maßgeblich durch diese Gebäude bestimmt.

Die Hochbauten der Hotel- und Appartementgebäude und auch die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen zwischen Uferstraße und Promenade entsprechen nur zum Teil den Anforderungen an eine zeitgemäße und dem besonderen Standort gerecht werdende Architektur und Freiflächengestaltung.

Besonders die älteren Gehölz- und Baumstrukturen entlang der Böschungskante bilden zum Teil ansehnliche Baumexemplare von ortsbildprägender Wirkung. Aufgrund der fehlenden Bebauung, der unmittelbaren Strandnähe mit dem unmittelbaren „Meererleben“ und nicht zuletzt auch wegen der geomorphologischen Formation Kliffkante - Vorland ist dem Plangebiet eine hohe Bedeutung in der Landschaftsbildanalyse beizumessen. Der ursprüngliche Küstenverlauf mit der markanten Steilkante und dem vorgelagerten Strand- und Grünstreifen ist in diesem Gemeindeteil deutlich ablesbar und von besonderer Erlebniswirksamkeit.

Es handelt sich somit um einen hochwertigen und gegenüber ortsbild- bzw. landschaftsbildverändernden Eingriffen als sensibel einzustufenden Landschaftsausschnitt, zumal weite Sicht- und Blickmöglichkeiten auf das Plangebiet gegeben sind.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung Planung

Für das Plangebiet besteht Baurecht nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes, des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32.1 der Gemeinde Grömitz. Dieser Plan weist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33.4 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 sind, würden allerdings auf Grundlage des bestehenden Baurechts nur zum Teil möglich sein.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1 Schutzgut Mensch

Mit der Überplanung des Areals ergeben sich für den Eigentümer der Hotel- und Appartementanlagen mit Erhöhung der zulässigen Bruttogeschossfläche nicht nur Möglichkeiten der Kapazitätserweiterung, sondern vor allem auch Anreize und Chancen, den Standard qualitativ anzuheben und den gestiegenen Ansprüchen anzupassen.

Die Einfamilienhäuser werden entsprechend ihrer Nutzung gesichert.

Während der Bauphasen kann es zu lärmbedingten Beeinträchtigungen für Anwohner und Gäste der betroffenen bzw. angrenzenden Appartement- bzw. Gastehäuser 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 und der Strand bleiben wie bisher der Öffentlichkeit uneingeschränkt zugänglich. Im Süden wird die planungsrechtliche Zulässigkeit für ein in diesem Strandabschnitt dringend erforderliches WC-Gebäude gesichert.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind somit vorrangig positiv zu beurteilen.

2.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im gesamten Plangebiet ist der Nutzungs- und somit Störgrad auf die Pflanzen- und Tierwelt groß. Nur entlang der Böschungskante sind naturnahe Grünelemente mit Artenschutzfunktionen verblieben. Flächenverluste dieser Bereiche sind nicht vorgesehen. Auch eine Verstärkung der indirekt wirkenden Störfaktoren auf diese Lebensräume ist nicht erkennbar, da der Bebauungsplan lediglich die bereits bestehenden Nutzungen sichert und keine neuen Eingriffstatbestände schafft.

Die Baugrenzen lassen zum Teil zwar geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zu, diese umgrenzen allerdings ausschließlich gebäudenaher Freiflächen, die entweder einer intensiven gärtnerischen Nutzung unterliegen und somit nur sehr eingeschränkt Artenschutzfunktionen erfüllen können oder bereits als versiegelte Hof- und Stellplatzflächen dem Naturhaushalt entzogen sind.

Die übrigen Grünflächen Strand und öffentliche Park- und Spielplatzflächen an der Uferstraße bleiben in bisheriger Flächenabgrenzung vollständig erhalten. Auch hier sind keine indirekt wirkenden Störungen zu bewerten. Der Flächenverlust für ein Gebäude der Surfschule ist unter dieser Schutzgutbetrachtung unerheblich, da es sich um einen bereits diesbezüglich genutzten Strandbereich handelt.

2.3.3 Schutzgut Boden, Wasser und Klima / Luft

Die trotz der massiven Eingriffe im Plangebiet noch hervorragend ablesbare Bodengenese, das markante Relief und auch das Bodensubstrat unterhalb der Kliffkante sind so beschaffen, dass besondere Bodenfunktionen zu beschreiben sind. Das Plangebiet ist Teil eines bezüglich Bodenentwicklung und Bodenformen schutzwürdigen Bereiches. Auch unterliegt das Plangebiet den besonderen Schutzbestimmungen zum Geotopschutz, wonach die geologischen und geomorphologischen Erscheinungsformen nach Möglichkeit zu erhalten sind.

Wenngleich die ursprüngliche Kliffkante mit dem markanten Höhenversprung als ein besonderes Wertelement hinsichtlich der Geologie und der damit verbundenen Bodenschutzfunktion ist, so werden mit der Planung keine weiteren negativen Auswirkungen auf dieses Landschaftselement induziert. Bauflächen umgrenzen lediglich bereits bebaute Bereiche, so dass weitergehende Abgrabungen, Überbauungen oder sonstige Eingriffe in den Böschungsbereich und auch im tiefer gelegenen Streifen entlang der Uferstraße ausgeschlossen werden können.

Die Errichtung einer Wassersportschule mit öffentlichem WC stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da ein bislang unbebauter Bodenkörper im Strandbereich versiegelt und dem Naturhaushalt entzogen wird. Mit maximal 150 m² versiegelter Fläche ist der Eingriff allerdings gering und ausgleichbar.

Ansonsten sind keine besonderen Schutzgutbetroffenheiten zu bewerten.

2.3.4 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft beschränkt sich nicht nur auf den Außenbereich, sondern bezieht auch innerörtliche Lagen in die Betrachtung ein. Im Plangebiet ergeben sich besondere Betroffenheiten, da zum einen von der Seeseite uneingeschränkte Sichtmöglichkeiten auf das Areal gegeben sind und zum anderen mit Kliffkante und Strand besondere schützenswerte Landschaftselemente von hoher Erlebniswirksamkeit betroffen sind.

Die Planung lässt jedoch keine weiteren Eingriffe in diese besonderen Landschaftsformen zu. Entsprechende Darstellungen sichern die bestehenden Flächenabgrenzungen des Strandes, der öffentlichen Parkflächen und der ausgewiesenen Grünflächen entlang der Böschungskante. Zwar werden visuell wahrnehmbare bauliche Veränderungen an den weithin einsehbaren Gebäuden auch das Ortsbild verändern. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass Modernisierungen auch mit einer visuellen Aufwertung 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 innerhalb der ausgewiesenen Sondergebiete die städtebaulichen Voraussetzungen, den Standard und das touristische Angebot der Hotel- und Appartementanlagen zu heben, wovon Gäste und Besucher profitieren. Nachteilige Auswirkungen sind nicht erkennbar.

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

Die Erholungsfunktion auf den öffentlichen Parkfläche und des Strandes 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.

Besondere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Aus Sicht des Artenschutzes ist die hier praktizierte Innenverdichtung mit der Schaffung baulicher Erweiterungsmöglichkeiten bereits bestehender Gebäude der Überplanung von bislang unbebauten Außenbereichsflächen vorzuziehen. Die Erweiterungsmöglichkeiten beschränken sich ausschließlich auf bereits überbaute, anderweitig versiegelte oder gärtnerisch genutzte Flächenanteile, deren Überplanung unkritisch ist.

Die nicht überbaute Böschungskante wird als Grünfläche gesichert und – soweit Abschnitte mit älterem Gehölzbestand betroffen sind – auch mit einem Erhaltungsgebot umgrenzt. So ist sichergestellt, dass die noch verbliebene unbebaute Böschungskante in ihrer Flächenabgrenzung und mit ihrem hochwertigen Gehölzbestand erhalten bleibt und nicht durch weitere Nebenanlagen überbaut wird.

Im Bereich des Spielplatzes werden einige ältere Einzelbäume als Einzelsignatur zum Erhalt festgesetzt.

Weitere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da im Plangebiet ansonsten kaum Schutzgutbetroffenheiten bestehen.

2.4.3 Schutzgut Boden, Wasser und Klima/Luft

Die Grünflächenabgrenzungen entlang der Böschungskante sichern gleichzeitig auch, dass Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige reliefverändernde Eingriffe unterbleiben. So ist sichergestellt, dass diese noch weitgehend unbeeinflussten Steilabfallbereiche erhalten und geschützt werden.

Der Bebauungsplan lässt kaum Neuversiegelungen von bislang noch nicht überbauten Flächen zu. Die Baugrenzen umgrenzen neben den bereits bebauten Flächenanteilen ausschließlich die Nahbereiche der bestehenden Gebäude, die durch Nutzungen als Terrassen, Zufahrten und Stellplatzflächen bezüglich der Schutzfunktionen Boden und Wasser vorbelastet sind. Auch in den 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.

Als Ausgleich für die Errichtung des Gebäudes der Wassersportschule mit öffentlichem WC ist im Umfeld des Gebäudes ein 150 m² großer Strandbereich kniehoch mit Glattdraht abzuzäunen, somit der Strandnutzung zu entziehen und mittels düngengerechter Bepflanzung (Strandhafer mit einzelnen Gehölzen, wie Sanddorn, Ölweide und Dünenrosen) zu begrünen.

2.4.4 Schutzgut Landschaft

Der Bebauungsplan ist primär aufgestellt worden, um für die einzelnen Eigentümer der Appartement- und Hotelanlagen an der Uferstraße und am Haffkamp Möglichkeiten und Anreize zu 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 - insbesondere entlang der Böschungskante - in vollem Umfang erhalten bleiben.

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

Die Wassersportschule mit öffentlichem WC im Strandbereich wird durch standortangepasste Dünenbepflanzung begrünt.

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. 33.4 der Gemeinde Grömitz sollen durch Ausweisung von entsprechenden Sondergebieten die touristischen Nutzungen der Hotel- und Appartementanlagen zwischen Haffkamp und Uferstraße gesichert werden. Mit Erhöhung der zulässigen Bruttogeschossfläche werden bauliche Erweiterungsmöglichkeiten geboten, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Investitionsanreize zu schaffen. Die in das Plangebiet einbezogenen Grünflächen und der vorgelagerte Strandabschnitt werden entsprechend ihrem Bestand räumlich und funktional gesichert. Die nicht überbauten Böschungsabschnitte zwischen Haffkamp und Uferstraße werden als Grünflächen dargestellt.

Die Eingriffsregelung ist innerhalb der ausgewiesenen Sondergebiete nicht anzuwenden, da es sich um einen bereits beplanten Innenbereich handelt und die erneute Überplanung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet. Einziger Eingriffstatbestand im Plangebiet stellt die geplante Wassersportschule mit öffentlichem WC im Strand an der Surfschule dar.

Der gesamte Küstenstreifen der Ortslage Grömitz bis nach Kellenhusen ist als Geotop einzustufen. Der Gesamtcharakter dieses Landschaftsteiles sollte gewahrt bleiben. Für den überplanten, im überwiegen- den Flächenanteil jedoch überbauten Steilabfall, der die ehemalige Kliffkante markiert, ergibt sich somit eine besondere Schutzwürdigkeit als geo- bzw. geomorphologische Erscheinungsform. Infolge der flächenhaften Bebauung in diesem Abschnitt ist die Kliffkante trotz der verbliebenen un bebauten Reste jedoch nur noch mit Einschränkung als schützenswertes Geo- und Landschaftselement darzustellen. Die Eingriffe mit der Bebauung erfolgten derart massiv, dass auch innerhalb der nicht direkt überbauten Flächenanteile von flächenhaft veränderten Boden- und Lagerungsverhältnissen auszugehen ist. Einzig die Reliefenergie erinnert noch an die ursprüngliche Steilküste.

Infolge der Bebauung sind die Schutzgutfunktionen Boden und Wasser zumindest innerhalb der Bauflächen erheblich beeinträchtigt.

Der bebaute Bereich zwischen Haffkamp und Uferstraße / Promenade wird durch mehrere große Appartement- und Hotelanlagen geprägt. Die Bebauung stammt vornehmlich aus den 70 er Jahren. Die mehrgeschossigen und großmaßstäblichen Gebäude bestimmen weit über das Plangebiet hinaus das Erscheinungsbild, da sie seeseitig uneingeschränkt einsehbar sind. Relief- und lagebedingt ist somit ein Ortsteil betroffen, der gegenüber ortsbild- bzw. landschaftsbildverändernden Eingriffen als sehr sensibel einzustufen ist.

Lage- und nutzungsbedingt ist der Störgrad im gesamten Plangebiet hoch. Die tierökologische Besiedlungsmöglichkeit ist somit erheblich eingeschränkt. Auch der in das Plangebiet einbezogene Strandabschnitt gehört zu den am stärksten frequentierten Abschnitten und ist trotz der in Ansätzen (künstlich geschaffenen) Dünelemente somit für den Natur- und Artenschutz ohne Bedeutung. Nur entlang der Böschungskante sind naturnahe Grünelemente mit Artenschutzfunktionen verblieben. Flächenverluste oder die Errichtung von Nebenanlagen sind durch Darstellung von entsprechenden Grünflächen und Erhaltungsfestsetzungen ausgeschlossen.

Auch eine Verstärkung der indirekt wirkenden Störfaktoren auf diese Lebensräume ist nicht erkennbar, da der Bebauungsplan lediglich die bereits bestehenden Nutzungen sichert und keine neuen Eingriffstatbestände schafft. Die Baugrenzen lassen zum Teil zwar geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zu, diese umgrenzen allerdings ausschließlich gebäudenahe Freiflächen, die entweder einer intensiven gärtnerischen Nutzung unterliegen und somit nur sehr eingeschränkt Artenschutzfunktionen erfüllen können oder bereits als versiegelte Hof- und Stellplatzflächen dem Naturhaushalt entzogen sind. Erhaltungsfestsetzungen werden für den Großbaumbestand der abgegrenzten Grünflächen an der Böschungskante sowie als Einzelsignatur für ältere Einzelbäume im sonstigen Plangebiet ausgesprochen.

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.

Wenngleich die ursprüngliche Kliffkante mit dem markanten Höhenversprung als ein besonderes Wertelement hinsichtlich der Geologie und der damit verbundenen Bodenschutzfunktion ist, so werden mit der Planung keine weiteren negativen Auswirkungen auf dieses Landschaftselement induziert. Bauflächen umgrenzen lediglich bereits bebaute Bereiche, so dass weitergehende Abgrabungen, Überbauungen oder sonstige Eingriffe in den Böschungsbereich und auch im tiefer gelegenen Streifen entlang der Uferstraße ausgeschlossen werden können.

Die Errichtung der Wassersportschule mit öffentlichem WC stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da ein bislang unbebauter Bodenkörper im Strandbereich versiegelt und dem Naturhaushalt entzogen wird. Mit maximal 150 m² versiegelter Fläche ist der Eingriff allerdings gering und ausgleichbar. Der Ausgleich erfolgt durch Abzäunung eines Strandbereiches für eine dünengerechter Bepflanzung auf einer Fläche von 150 m² in unmittelbarer Nähe des Eingriffs.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind vorrangig positiv zu beurteilen. Die Erholungsfunktion der öffentlichen Parkfläche und des Strandes bleiben uneingeschränkt erhalten.

Eingriffe in das Schutzgut Landschaft sind nicht erkennbar: Zwar werden visuell wahrnehmbare bauliche Veränderungen an den weithin einsehbaren Gebäuden auch das Ortsbild verändern. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass Modernisierungen auch mit einer visuellen Aufwertung einhergehen und Negativelemente behoben werden.

III. Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung Gemeinde Grömitz hat den Bebauungsplan Nr. 33.4, 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

L:S:

Scholz
Bürgermeister

planung:blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen

regionalentwicklung umweltschutz

Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin

Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810

email: eutin@planung-blanck.de