

Stand: 18. Februar 2013

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

NR. 33.5

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet im südwestlichen Bereich von Grömitz, zwischen dem Birkenweg und dem Königsredder bzw. dem Haffkamp und der Kurpromenade



Auftragnehmer:



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

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	7
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	7
2	Planbegründung	8
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	8
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	13
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	13
2.4	Erschließung	14
2.5	Grünplanung	15
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	17
3	Emissionen und Immissionen	18
3.1	Emissionen	18
3.2	Immissionen	18
4	Ver- und Entsorgung	20
4.1	Stromversorgung	20
4.2	Wasserver- und -entsorgung	20
4.3	Löschwasserversorgung	21
4.4	Müllentsorgung	21
4.5	Gas	21
5	Hinweise zum Bodenschutz	21
5.1	Bodenschutz	21
5.2	Altlasten	22
5.3	Sicherheit der Schifffahrt	22
5.4	Archäologische Kulturdenkmäler	22
5.5	Hochwasserschutz	22
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	23
7	Städtebauliche Daten	24
7.1	Flächenbilanz	24
7.2	Bauliche Nutzung	24
8	Kosten für die Gemeinde	24
9	Verfahrensvermerk	24

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Ergänzung der Bebauung östlich des Haffkamps bzw. nördlich des Königsredders in Grömitz. Zudem soll eine Verbreiterung der Promenade entlang der Ostsee ermöglicht werden.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die Ortslage Grömitz liegt an der Ostsee. Somit hat der Tourismus für den Ort eine hohe Bedeutung. Deutlich wird dieses durch die städtebauliche Gliederung des Ortes in 3 Zonen:

- Der direkt an die Ostsee grenzende Bereich (= 1. Zone) – also die erste Reihe zwischen Meer und Deich bzw. in höheren Lagen direkt an der Promenade - dient ausschließlich dem Fremdenverkehr. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Meer. Viele Gebäude verfügen zudem über einen direkten Meerblick. Zulässig sind hier nur Nutzungen, die diesem Ziel dienen. Charakteristisch sind hier dominierende Gebäude, deren Silhouette gerade von der Seeseite den Ort hervorheben.
- Die zweite Zone liegt hinter dem Deich bzw. der ersten Baureihe und geht bis Höhe Neustädter Straße/Bundesstraße B 501. Hier dominiert eine Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen.
- Der verbleibende Bereich (= 3. Zone) ist geprägt durch gewerbliche - oder Dauerwohnnutzungen.

Die beschriebene städtebauliche Gebietsstruktur soll aus Sicht der Gemeinde auch weiterhin beibehalten und in seiner Systematik vervollständigt werden.

Allerdings sind bauliche Veränderungen vor allem in der Zone 1 erforderlich, wenn die Gemeinde Grömitz als Fremdenverkehrsort weiter konkurrenzfähig bleiben will. Da die Wirtschaft in der Gemeinde überwiegend vom Fremdenverkehr lebt, besteht ein dringendes Erfordernis darin, die städtebaulichen und wirtschaftlichen Belange auch zukünftig in Einklang zu bringen. Besondere Priorität besteht dabei darin, Maßnahmen zu ermöglichen, die im Bereich des Tourismus:

- die Qualität erhöhen,
- das Angebot erhöhen und breiter fächern und
- die Saison verlängern.

Dazu sollen insbesondere in der g. 1. Zone Angebote für verschiedene Zielgruppen entstehen, wie Hotels oder Ferienwohnungen für Familien mit Kindern. Diese Ziele sind jedoch im Rahmen der geltenden Bebauungspläne kaum umsetzbar, da die festgesetzte Art der baulichen Nutzung diesem Ziel widerspricht und auch die Grundflächenzahlen für Erweiterungen kaum noch ausreichend sind.

Dieses Problem wird ebenfalls im Plangebiet deutlich. Hierfür gilt der Bebauungsplan Nr. 37.2 Teil 1 und seine 1. Änderung. Das Gebiet liegt direkt in der g. Zone 1. Der Bebauungsplan lässt im Plangebiet nur ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu. Ferienwohnungen und größere Hotels sind

somit unzulässig. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine Grundflächenzahl von maximal 0,22 beschränkt bei einer zweigeschossigen Bauweise. Somit sind auch Erweiterungen im Bestand weitgehend ausgeschlossen.

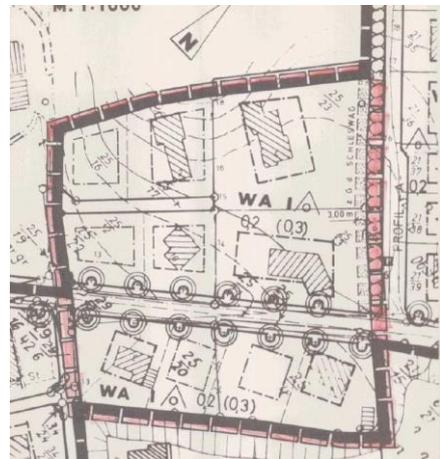
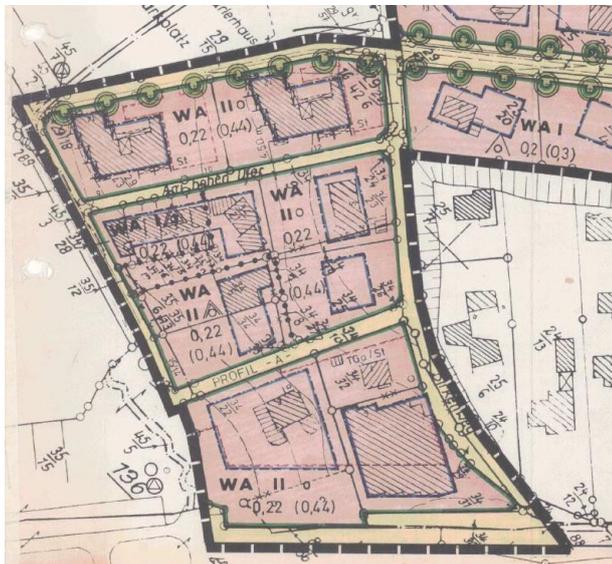
Um gerade die Feriengäste in der hochwertigen „1. Zone“ qualitätsgerecht unterbringen zu können, ist eine Anpassung des Bebauungsplanes an die geänderten Entwicklungsziele der Gemeinde erforderlich.

Weiterhin ist die Promenade nordöstlich des Plangebietes bereits so ausgebaut, dass hier ein Fußgängerbereich und ein Radweg parallel führen. Nur in Höhe des Plangebietes gibt es einen Engpass. Verkehrlich ist diese Situation unbefriedigend, da gerade hier die Verkehrsströme aus Grömitz selbst, vom Radweg aus Richtung Neustadt i. H. /Bliesdorf Strand und dem Königsredder zusammentreffen.

Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 37.2 Teil 1 und seiner 1. Änderung

B-Plan Nr. 37.2 Teil 1, 1. Änderung

1. Änderung



Um die genannten städtebaulichen Defizite zu beheben, besteht ein städtebauliches Erfordernis zur Überarbeitung des Bebauungsplanes.

1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Durch die Planung sind zusätzliche Wohnungen möglich. Somit können Immissionen von der Straße Königsredder oder Haffkamp auf die angrenzende Bebauung wirken. Wie dem Punkt 3.2 zu entnehmen ist, führen diese jedoch zu keinen wesentlichen Auswirkungen.

Im Bereich der Promenade wird eine Verbreiterung der Verkehrsfläche vorbereitet. Diese Fläche ist stark begrünt. Markante Grünstrukturen sind hier jedoch nicht vorzufinden.

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. Im Osten grenzt die Fläche an die Fußgängerpromenade, der sich die Ostsee anschließt. Ansonsten ist das Gebiet mit Gebäuden umbaut. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13 BauGB handelt.

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

b) Anwendbarkeit

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

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundflächen überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 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 bereits bebaute Fläche des Plangebietes von drei Seiten von Bebauung umgeben. Zur vierten Seite liegt die Ostsee. Der Höhenunterschied zur Ostsee beträgt ca. 5 m über Normalnull (NN). Durch die parallel der Ostsee verlaufende Promenade besteht eine klare Bau- bzw. Ortsgrenze. Eine freie Entwicklung in die unbebaute Landschaft erfolgt nicht. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 (m²) Grundfläche: Bisher ist das Plangebiet mit einer Grundfläche von ca. 4.000 m² bebaut (statt zulässiger 3.540 m²). Durch die Planung kann eine Grundfläche von ca. 5.773 m² für Hauptanlagen und unselbständige Gebäudeteile bebaut werden. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

Dieser Geltungsbereich ist bisher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 37.2 Teil 1 und seiner 1. Änderung. Diese gelten seit dem 12.01.1983 bzw. dem 20.09.1984. Der Bereich hat sich jedoch anders entwickelt, als der übrige Teil des Planes westlich des Haffkamps. Von der Art der baulichen Nutzung wird er zukünftig dem Bebauungsplan Nr. 33.4 gleich gestellt. Allerdings ist im Bebauungsplan Nr. 33.4 eher eine Hotelentwicklung gewollt. Im Plangebiet liegt hingegen der Schwerpunkt auf Ferienwohnungen. Daher ist ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen den Ursprungsplan und auch dem Bebauungsplan Nr. 33.4 nicht erkennbar. Daher wird hier von der Einbeziehung dieser Bauleitplanungen abgesehen.

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

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

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

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

Im Vorwege ist geprüft worden, ob gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen vorhanden sein könnten. Das Plangebiet wird intensiv baulich genutzt. Markant sind eine Pappelallee an der Straße Am Hohen Ufer und eine Böschung hin zur Promenade. Hinweise auf Fledermäuse oder geschützte Fauna und Flora liegen für diese Bereiche nicht vor. 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.

c) **Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Somit ist eine 21. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

1.1.5 **Dokumentation des bisherigen Planverfahrens**

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	14.11.2012
	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	---
	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, Töb und Behörden	§ 4 (1) BauGB	---
x	Auslegungsbeschluss		14.11.2012
x	Beteiligung Töb, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	07.12.2012- 15.01.2013
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	14.12.2012- 15.01.2013
	Erneuter Auslegungsbeschluss		---
	Erneute Beteiligung Töb, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	---
	Erneute öffentliche Beteiligung	§ 4a (3) BauGB	---
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	18.02.2013

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 kennzeichnet Grömitz als ländlichen Zentralort sowie als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Gerade in dem Schwerpunktraum sollen nach dem Grundsatz 3 des Punktes 3.7.1 Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung erfolgen. Hochwertige Standorte sollen dazu hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angeboten vorbehalten werden. Auch sollen u. a. die Kultur- und Einkaufsangebote verbessert werden. Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und der kreisfreien Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 2, gilt ganz Grömitz als „*Gebiet mit Erholungseignung*“. Östlich des Plangebietes – auf der Promenade - liegt danach ein Radfern- und Radwanderweg.

Gemäß dem Umweltatlas befinden sich im Bereich und in seiner Umgebung keine geschützten Flächen.

1.2.2 Kommunale Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 dar. Der Landschaftsplan folgt dieser Darstellung.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 37.2 Teil 1 und seiner 1. Änderung. Diese Pläne werden aufgehoben und im Bebauungsplan Nr. 33.5 neu überplant. Somit gilt nach Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 33.5 die Neufassung.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 (Yachthafen) wurde festgestellt, dass es sich bei der Böschung westlich der Promenade um eine durch Gehölzbestandene bzw. mit Grasfluren bestandene Böschungskante handelt. Eine Steiluferfunktion, gleichzusetzen mit einer Küstenschutzanlage, wurde ihr nicht zugeordnet. Auch liegt das Plangebiet nicht hinter einen Landesschutzschutzeich, da das Gelände höher als 9 m über Normalnull liegt und somit kein Schutzeich besteht. Aus der vorhandenen Situation vor Ort und der Rechtslage aus §§ 78-80 LWG ist nicht erkennbar, dass hier ein Ausnahmetatbestand besteht.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich von Grömitz, zwischen dem Birkenweg und dem Königsredder bzw. dem Haffkamp und der Kurpromenade.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Der Bereich zwischen Haffkamp, Königsredder, Ostsee und Birkenweg ist städtebaulich sehr vielfältig. Hier stehen zweigeschossige Gebäude mit Flachdach in einer kompakten Bauweise, die vom Bezugspunkt der Promenade fünfgeschossig wirken. In unmittelbarer Umgebung schließt sich ein kleines eingeschossiges Einzelhaus mit einem Satteldach und einer Dachneigung von ca. 50 Grad an. Gleichzeitig ist ein eingeschossiges Reihenhaus mit Flachdach, genauso wie ein zweigeschossiges Doppelhaus mit einem Satteldach zu finden. Insgesamt ist festzustellen, dass keine klare Baustruktur erkennbar ist.

Der Bereich nördlich des Birkenweges ist hingegen sehr offen, mit nur zwei eingeschossigen Einzelhäusern, bebaut.

Westlich des Haffkampes dominieren noch kleinere ein- und zweigeschossige Einzelhäuser. Hier ist jedoch bereits ein gewisser Verdichtungsdruck erkennbar.

Nördlich des Plangebietes fällt das Gelände. Dort stehen noch wenige kleine eingeschossige Gebäude. Dominiert ist die Struktur jedoch von einer mehrgeschossigen Bauweise. Vorrangig dienen diese Gebäude als Hotels und Ferienwohnungen.

Im Südwesten grenzen an das Plangebiet eingeschossige Einzelhäuser. Im Süden liegt der Yachthafen. Durch den erst kürzlich gebauten Königsredder mit seinem Großparkplatz, erhielt dieser Bereich eine erhebliche touristische Aufwertung.

Das Gelände fällt von West nach Ost in Richtung Ostsee.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist intensiv bebaut und von drei Seiten umbaut. Zudem sind in der Umgebung keine moorastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen.

2 PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

In diesem Plangebiet sind Ferienwohnungen und Wohnungen vorhanden und sollen auch zukünftig abgesichert bleiben. Diese gemischte Nutzung unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Daher wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „*Gebiet für Fremdenbeherbergung*“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde bestimmen, dienen.

Als Art der Nutzung bleibt folgender Nutzungskatalog zulässig; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
3. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
5. Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Wie der Begründung unter Punkt 1.1.2 zu entnehmen ist, sollen vorrangig Feriengäste in Ferienwohnungen in der g. Zone 1 wohnen können. Dauerwohnungen sind hier kaum gewünscht.

Allerdings gibt es im Plangebiet eine begrenzte Anzahl von Dauerwohnungen, die sich in kleinen, historisch gewachsenen Gebäuden befinden, wie z. B. die Wohnungen in den Reihenhäusern im SO-0,4-Gebiet oder auch die Gebäude nördlich des Birkenweges. Diese entstanden auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 37.2 Teil 1 und seiner 1. Änderung, der hier bisher ein WA-Gebiet ausgewiesen hat. Die g. Häuser bzw. Grundstücke sind zum Teil so klein, dass weitere Wohnungen als Ferienwohnungen nicht möglich sind. Da auch diese Strukturen typisch für den Planbereich sind, sollen diese – als Ausnahme – gesichert bleiben. Deren weitere Stärkung wird jedoch nicht als vorrangiges Planungsziel gesehen. Somit wird ein städtebaulich begründeter Bedarf dafür gesehen, diese - auf geltendem Planungsrecht entstandenen Nutzungen – planungsrechtlich und grundstücksbezogen ausgerichtet abzusichern. Daher werden diese Nutzungen zukünftig wie folgt ausnahmsweise zugelassen,

1. wenn die Geschossfläche der gesamten Hauptanlage (*Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus in Realteilung*) nicht mehr als 200 qm beträgt (siehe dazu Urteil des OVG SH zum Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Westerland) oder
2. wenn maximal bis zu 30 % der zulässigen – grundstücksbezogenen - Geschossfläche der gesamte Hauptanlage – des zugehörigen Baugrundstückes - der Wohnnutzung dient (*siehe zum g. Bebauungsplan Nr. 33.2 das Urteil des BVerwG vom 29. September 1978 – 4 C 30.76 – (BVerwGE 56, 283).*)

Der Bau von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen zwischen der Planstraße und der parallel laufenden 5 m Grenze in Richtung Plangebiet unzulässig. Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind bisher zweigeschossige Gebäude und keine Bauhöhen festgesetzt. Bei einer Ausnutzung der Regelungen der Landesbauordnung (LBO) ist es

möglich, über Staffelgeschosse eine Bauhöhe zu erzielen, die nicht in das städtebaulich gewünschte Gesamtbild von Grömitz passt. Dieses sieht vor, dass zukünftig – von der Ostsee aus – optische Highlights zu sehen sind:

- im Bereich der neuen Mitte (B-Plan 33.2 (Teil 1), direkt an die Badetherme „Grömitzer Welle“ in Verbindung mit dem Carat-Hotel,
- am ehemaligen Freibad und
- westlich des Yachthafen.

Alle anderen Baukörper sollen diesen Projekten in der Bauhöhe untergeordnet sein. Um dieses Ziel zu erreichen, wird eine zweigeschossige Bauweise bei gleichzeitiger Festsetzung einer baulichen Höhe der Gebäude von 10 m über Oberkante Erdgeschossfußboden festgesetzt (*Änderung auf NN erfolgt, sobald die Planunterlage vorliegt*).

Gerade im Osten des Plangebietes bestehen Hangsituationen. Hier werden ein weiteres Vollgeschoss zugelassen, wenn

- das gewachsene Gelände innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mindestens 2 m Höhenunterschied aufweist und
- die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen für Wohnzwecke nicht niedriger als 4,00 m über Normalnull (NN) liegen.

Treffen beide Voraussetzungen zu, ist die Erhöhung der Geschossflächenzahl um das Maß der festgesetzten "Grundflächenzahl der baulichen Hauptanlagen als Höchstmaß" zulässig.

Somit wird die Möglichkeit gelassen, eine der Situation angepasste Bebauung zu errichten bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Hochwasserschutzes.

Die im Text-Teil Punkt 2.2 (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 Gebäudeteile, 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 ein 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

- 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, aber eben nicht als Hauptbaukörper ent-

stehen dürfen. Dazu gehören Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone.

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 ermittelt sich die gesamte Grundflächenzahl (GRZ) je Grundstück, bezogen auf das Flurstück 34/22 als Beispiel mit einem Baugrundstück von ca. 2.170 m², wie folgt:

Gegeben:	
die in der Planzeichnung <u>festgesetzte GRZ für Hauptanlagen</u>	= 0,3
$2.170 \text{ m}^2 \times 0,3 = 650 \text{ m}^2$	
die im Text unter 2.1 (2) gegebene <u>Prozentzahl für unselbständige Gebäudeteile</u> bezogen auf die Hauptanlage	= 20 %
$650 \text{ m}^2 \times 0,2 (= 20 \%) = 130 \text{ m}^2$	
gegebene Prozentzahl : 100 = Faktor	
$20 \% : 100 =$	
= 1,20	
Berechnung:	
Ermittlung der Gesamtgrundflächenzahl durch Formel:	
in der Planzeichnung festgesetzte GRZ multipliziert mit der im Text unter 2.1 (2) gegebene Prozentzahl wie folgt:	
GRZ x Faktor	0,3 x 1,20
Gesamtgrundflächenzahl	
Gegenprobe: $2.170 \text{ m}^2 \times 0,36 = 780 \text{ m}^2$	
= 0,36	

Die getroffenen Festsetzungen sichern ab, dass

- der vorhandene Bestand gesichert wird (*insbesondere im SO-0,60/0,40-Gebiet. Hier liegen die Grundflächenzahlen bereits bei 0,58/0,39*) und
- alle anderen Gebiete ein gewisses Nachverdichtungspotential erhalten.

In ihrer Gesamtheit ist gesichert, dass die Obergrenzen für SO-Gebiete nach § 17 BauNVO von 0,8 nicht überschritten werden.

Die im Text-Teil Punkt 2.1 (2) genannten unselbständigen Gebäudeteilen 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 etc..

Bei einer Geschossflächenzahl bleiben hingegen diese Nebenanlagen unberücksichtigt (siehe § 20 Abs. 4 BauNVO). Somit würde die Multiplikation der Grundflächenzahl für die Ermittlung der Geschossflächenzahl zu einer wesentlich höheren Bebaubarkeit führen, als städtebaulich gewollt ist.

Um in dem Gebiet eine klare Baustruktur zu sichern, wird die Geschossflächenzahl daher nur auf die Grundflächenzahl für die Hauptanlagen bezogen und entsprechend verdoppelt.

Die getroffenen Festsetzungen sichern, dass durch eine kompakte Nachverdichtung ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden mit gleichzeitiger ortsverträglicher Bereitstellung von mehr Wohnraum in dieser ostseenahe und attraktiven Lage erfolgt.

Die Konzentration von Wohnnutzungen mit höheren Geschossflächenzahlen erfordern mehr Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen oder Nebenanlagen. Nach der aktuellen BauNVO muss der Versiegelungsgrad textlich festgesetzt werden. Daher erfolgt eine standortgerechte Anhebung des Versiegelungsgrades; abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die Berechnung der darauf basierenden zulässigen Versiegelungsfläche bezieht sich auf die ermittelte Gesamtgrundflächenzahl und wird wie folgt, am Beispiel für das Flurstück 34/22 mit einem Baugrundstück von ca. 2.170 m², ermittelt:

Gegeben:		
<u>Gesamtgrundflächenzahl</u>	= 780 m ²	0,36
Berechnung:		
<u>Zulässiger Versiegelungsgrad</u> nach § 19 Abs. 4 BauNVO		120 von 100
<u>Ermittelter Versiegelungsgrad : 100 = Faktor</u>	120 : 100 =	1,2
Ermittelte Gesamtgrundfläche x Faktor = <u>zulässige Versiegelung</u> nach § 19 Abs. 4 BauNVO:	780 x 1,2 =	936 m²

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet befindet sich ein Reihenhaus, welches mit einem Doppelhaus verbunden wurde, so dass hier ein Gebäude mit mehr als 50 m entstand. Dieser Bestand wird mit der Definition der „*abweichenden Bauweise*“ gesichert.

Alle anderen Gebäude sind Einzel- und Doppelhäuser und werden entsprechend über die offene Bauweise gesichert.

Der Bereich parallel der Ostsee bzw. der Fußgängerpromenade im Osten des Plangebietes hat eine besondere Bedeutung für das städtebauliche Gesamtbild von Grömitz. Gerade diese von der Ostsee sichtbare Silhouette prägt den Ort. Zudem besteht ein unmittelbarer Bezug vom Yachthafen in Richtung Promenade. Daher erfolgt in dem Bereich die Festsetzung einer Baulinie, die absichert, dass eine Bauflucht zwingend entsteht, die die Verbindung zum Yachthafen betont und sich auch in das gesamte Ortsbild einfügt.

Die Baugrenzen und die aus diesen und den Baulinien resultierenden überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass die bestehenden Hauptbaukörper gesichert bleiben und die Erweiterungen/Neubauten städtebaulich ein Gesamtkonzept ergeben.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch untergeordnete Gebäudeteile ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch von den baulichen Hauptanlagen wesentlich geprägt sind, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen – je nach ihrer Funktion – wie folgt überschritten werden dürfen:

- für Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen ist eine Überschreitung bis zu 1,20 m zulässig und
- für Terrassen, Loggien, Erker und Balkone ist eine Überschreitung bis zu 4,00 m zulässig.

Dabei ist die unter Punkt 2.1.1 erläuterte Freihaltung vor hochbaulichen Nebenanlagen im Abstand von 5 m zur angrenzenden Verkehrsfläche zu wahren.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Auf den Bauflächen östlich der Straße Am Hohen Ufer besteht bereits eine Tiefgarage. Eine weitere ist geplant. Der Bereich ist geprägt von der Böschungskante. Um diese zu erhalten, erfolgt die Festsetzung der zulässigen Lage der „*Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen*“. Außerhalb dieser Fläche sind somit keine Maßnahmen des ruhenden Verkehrs zulässig.

In dem südlichen Teil der Fläche sind zwei übereinander liegende Tiefgaragendecks geplant. Diese zwei Tiefgaragendecks sollen nicht als Vollgeschosse entstehen und werden den festgesetzten Vollgeschossen daher auch nicht zugerechnet. Der Versiegelungsgrad i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO wird durch zwei Tiefgaragendecks nicht erhöht. Daher wirkt sich diese Bauweise auch nicht auf den Versiegelungsgrad aus.

In allen Baugebieten, in denen keine „*Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen*“ festgesetzt sind, kann frei über die Lage der g. Anlagen entschieden werden.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Im Plangebiet sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird von der Aufnahme gestalterischer Festsetzungen abgesehen.

Dächer aus reflektierenden bzw. glänzenden Materialien können die Nachbarschaft durch ein Blenden beeinträchtigen. Auch verändern sie die Wahrnehmbarkeit des gesamten Straßenbildes. Dieses ist städtebaulich nicht gewollt. Daher werden diese

Materialien ausgeschlossen. Abweichungen sind allerdings zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

Garagen und Nebenanlagen sollten sich in das Ortsbild einfügen. Daher sind die von den Verkehrsflächen sichtbaren Gebäudeseiten so zu gestalten, wie die Hauptbaukörper.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 37.2 Teil 1 und seine 1. Änderung. Diese Pläne werden aufgehoben und im Bebauungsplan Nr. 33.5 neu überplant. Somit gilt nach Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 33.5 die Neufassung.

Dass der Bebauungsplan Nr. 37.2 Teil 1 und seiner 1. Änderung wieder in Kraft tritt, falls der Bebauungsplan Nr. 33.5 nichtig sein sollte, ist der Gemeinde bekannt und gewollt. Die Fläche liegt in einem touristisch attraktiven Bereich der Gemeinde. Durch den dann wieder auflebenden Bebauungsplan Nr. 37.2 Teil 1 und seiner 1. Änderung bleibt der Gemeinde die geregelte Bebaubarkeit nach § 30 BauGB gesichert. Diese Regelungsgrundlage ist eindeutiger, als die Anwendung des § 34 BauGB.

2.4 Erschließung

Durch Grömitz führt die Bundesstraße 501, die nach Neustadt i. H. bzw. über die Landesstraße L 58 nach Lensahn führt. In Neustadt i. H. stößt die B 501 auf die Autobahn A 1. Somit verfügt Grömitz über kurze und sehr gut ausgebaute Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz. Per Bahn ist Grömitz erreichbar über Hamburg mit dem Zielbahnhof Neustadt i. H.. Von dort kann der Busverkehr genutzt werden.

Das Plangebiet selbst liegt im Südwesten von Grömitz. Es ist über den neu gebauten Königsredder bzw. den daran angrenzenden Parkplatz angebunden. Die Straße und der Parkplatz sowie alle im Plangebiet vorhandenen Straßen sind so dimensioniert, dass weiterer Zielverkehr aufgenommen werden kann.

Der südliche Teil der Straße Am Hohen Ufer dient allein dem Fußverkehr. Hier befindet sich eine Treppe, die keinen Fahrverkehr zulässt. Dieser Abschnitt wird in seiner Funktion gesichert.

Zudem wird die angrenzende Fußgängerpromenade im Osten um einen kleinen Streifen verbreitert, damit diese langfristig in einer gleichbleibenden Breite verlaufen kann.

Im Plangebiet sind 4.000 m² Grundfläche bebaut. Nach der Planung sind ca. 5.770 m² Grundfläche möglich. Bei Berücksichtigung einer zweigeschossigen Bauweise einschließlich Dachausbau nach der LBO können ca. 4.670 m² Geschossfläche neu gebaut werden. Bei einer Bruttowohnungsgröße von 90 m² bereitet somit die Planung den Bau von max. 54 Wohnungen vor, die bisher nicht möglich waren. Folgender Quellverkehr ist somit pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

$$\begin{aligned} \text{MGS (Pkw/h)} &= 0,35 \times 54 \\ \text{MGS (Pkw/h)} &= \underline{\underline{18,9 \text{ Pkw/h}}} \end{aligned}$$

Diese 18,9 Pkw mehr können sich über den Königsredder bzw. den Haffkamp in zwei Richtungen verteilen. Alle Straßen und Kreuzungen sind so ausgebaut, dass sie den zusätzlich prognostizierten Zielverkehr aufnehmen können.

2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.4.2 Parkplätze

Im SO-Gebiet können max. 19 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Für diese sind gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 3 bis (: 3 =) 6 Parkplätze nachzuweisen. Auf Grund der städtischen Lage erscheinen 3 Parkplätze als ausreichend. Auf dem Großparkplatz am Yachthafen sowie auf dem Parkplatz westlich des Haffkamps stehen ausreichend öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der Ursprungsplan setzt eine Baumreihe parallel zum Haffkamp fest. Diese wurde so nicht umgesetzt. Da die Gebäude z. T. in einem Abstand von 2 m zur Verkehrsfläche stehen, ist die Umsetzung einer straßenbegleitenden Bepflanzung kaum möglich. Daher wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

Parallel der Straße Am Hohen Ufer steht eine Buchenallee. Diese steht genau auf der Sichtachse zum Radweg in Richtung Bliedorf Strand und hat somit eine überörtlich prägende Funktion. Daher wird diese Baumreihe zukünftig im Bebauungsplan gesichert.

Da das Baugebiet auch ohne gestalterische Festsetzungen sehr stark eingegrünt ist, wird kein weitergehender Ordnungsbedarf gesehen.

2.5.2 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 Planaufstellung 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 erfolgt in einem bereits eng bebauten Gebiet. Direkte Erweiterungen erfolgen nur in Richtung der Garten- bzw. Hofflächen auf den Baugrundstücken selbst. Somit bereitet die Planung keine Eingriffe auf grünordnerisch bedeutsamen Flächen vor.

Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung wie folgt:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung – Bestand (Gebäude+Terrassen) =	Neueingriff
1.	Flst. 25/32	340 -110 =	230 m ²
2.	Flst. 25/33	307 – 0 =	307 m ²
3.	Flst. 25/20	568 – 140 =	428 m ²
4.	Flst. 29/42	744 -540 =	204 m ²
5.	Flst. 29/43	732 -540 =	192 m ²
6.	Flst. 34/23	472 – 220 =	252 m ²
7.	Flst. 34/25	360 – 190 =	170 m ²
8.	Flst. 34/13-17	360 – 360 =	0
9.	Flst. 34/21	299 – 174 =	125 m ²
10.	Flst. 34/37	270 – 200 =	70 m ²
11.	Flst. 34/40	277 – 165 =	112 m ²
12.	Flst. 34/32	238 – 76 =	162 m ²
13.	Flst. 34/31	1.116 – 900 =	216 m ²
14.	Flst. 34/22	846 – 223 =	623 m ²
15.	Stellplätze	6.316 – 2.000 =	4.316 m ²
16.	Flst. 34/22	190 – 0 =	190 m ²
			7.597 m²

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

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

Boden: Infolge der Planung kann es auf ca. 7.600 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Durch die vorhandene Vorbelastung dieses Gebietes sind solche Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 7.600 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Gartenfläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebau-

ten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die klein-klimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten im Ort. Hier geht es im Wesentlichen um eine Verdichtung des Bestandes. Eine Veränderung des Landschaftsbildes erfolgt hier nicht.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von Garten- und Hofflächen, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen im Bearbeitungsraum bestehen keine Möglichkeiten.

Im Änderungsbereich können ca. 7.600 m² erstmalig bebaut werden. Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

$$\text{ca. } 7.600 \text{ m}^2 \times 0,5 = 3.800 \text{ m}^2$$

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 gelten somit die Eingriffe als vertretbar.

Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet soll als Wohnstandort für Familien mit Kindern entwickelt werden. Die Grundstücke in den SO-Gebieten sind groß genug, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

Das Baugebiet ist fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

Der nächste Spielplatz liegt an der Promenade in ca. 350 m Entfernung.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

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

Das Plangebiet grenzt an allgemeine Wohngebiete und Sondergebiete, in denen fremdenverkehrstypische Nutzungen bis 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts zulässig sind. Geplant ist ebenfalls ein Sondergebiete, in denen fremdenverkehrstypische Nutzungen bis 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts zulässig sind, geplant. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässigen Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Im Plangebiet entstehen maximal 19 neue Wohnungen. Diese strahlen keine Beeinträchtigungen aus. Zudem lässt die Planung keine Nutzungen zu, die nicht bereits in der Umgebung zulässig sind.

3.2 Immissionen

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

Für den Ort Grömitz wurde im Jahr 1995 der „Verkehrsentwicklungsplan Grömitz“ durch das Wasser- und Verkehrs-Kontor Eckernförde erstellt. Ziel der Planung war die Neuordnung der Verkehrsströme bei Berücksichtigung der neuen gemeindlichen Ziele und Erkenntnisse. Damit wurde der aus dem Jahre 1978 stammende Generalverkehrsplan überarbeitet und ergänzt.

Dazu erfolgten Verkehrszählungen am 06.04.1995 und 20.07.1995. Diese waren Grundlagen der Prognosewerte. Aus diesen g. Zahlen kann entnommen werden, dass gerade im ostseenahe Bereich kaum noch ein Verkehrswachstum angenommen wird.

Auszug aus dem „Verkehrsentwicklungsplan Grömitz“

	Haffkamp/Wicheldorfstraße		
	Sommer 20.07	Frühjahr/ Herbst 06.04	Winter geschätzt
ist	5.800	2.131	500
2015 Prognose	5.800	3.500	500
Länge	Juli/Aug	Sept.-Okt. April-Juni	Nov-März
Tage insg. 365	5.800 x 65 = 377.000	3.500 x 150 = 525.000	500 x 150 = 45.000
Durchschnittl. tägl. Verkehrsstärke	977.000 : 365 = 2.676 Kfz/d		

Aufgrund dieser Situation werden die ermittelten Werte für die folgenden überschläglichen Immissionsberechnungen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zugrunde gelegt.

Nach der textlichen Festsetzung Punkt 1.1 (1) zur Art der baulichen Nutzung dient das Sondergebiet – Gebiet für Fremdenbeherbergung – „ausschließlich der Unter-

bringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen“. Der Begriff „nicht wesentlich störend“ ist aus dem § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Mischgebiet - übernommen. Die DIN 18005 ordnet in seinem Beiblatt einem Mischgebiet einen Orientierungswert tags von 60 dB (A) und nachts von 45/50 dB (A) zu. Durch die Übernahme dieses definierten Begriffes in die Festsetzung wird auch der zulässige Orientierungswert übernommen. Verdeutlicht wird der gewünschte Charakter des Gebietes durch seine festgesetzte Zweckbestimmung (siehe Punkt 1.1 (2)). Hier sind Nutzungen zugelassen, die keinen sonderlich hohen Schutzanspruch genießen. Dieses ist definitiv gewünscht, denn dieser Teil von Grömitz (siehe „Zone 1“ im Punkt 1.1.2 der Begründung) ist dem aktiven Fremdenverkehr vorbehalten.

Damit wird hier der Gebietscharakter fortgeführt, der über den Bebauungsplan Nr. 33.4 bereits in der Umgebung (bis auf die Straßenzeile nördlich der Wicheldorfstraße) begonnen worden ist.

Haffkamp/Wicheldorfstraße

Als Immissionsbezugspunkt für die Berechnung der Schallimmissionen im Plangebiet wird der Abstand von 5 m vom Fahrbahnrand der Wicheldorfstraße gewählt, da dort vermutlich die größten Schallimmissionen zu erwarten sind.

Verkehrsmenge M beträgt:

tags	$2.676 \times 0,06 = 161$ Kfz/h
nachts	$2.676 \times 0,011 = 29$ Kfz/h

	tags	nachts
Verkehrsstärke	161 Kfz/h	29 Kfz/h
Lkw-Anteil	10 %	3 %
Mittlungspegel	61,97 dB	52,88 dB
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	3,00 dB	3,00 dB
Emissionspegel	60,28 dB	58,42 dB
Abstand	5 m	50 m
Höhe	0 m	0 m
Beurteilungspegel	68,21 dB	58,03 dB
Orientierungswert für das SO-Gebiet	> 60,00 dB	> 50,00 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für das definierte Sondergebiet betragen nach der DIN 18005 tags 60 dB und nachts 50 dB. Folglich werden die Orientierungswerte tags und nachts um 8 dB überschritten.

Aufgrund der vorhandenen, natürlich gewachsenen städtebaulichen Situation ist der Bau von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Ort städtebaulich nicht vertretbar. Statt dessen erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die an den Wohn- und Arbeitsgebäuden bei Neu-, Um- und Ausbauten einzuhalten sind wie folgt:

Lärmpegelbereich III	(60-65 dB tags)	10 m – 25 m*
Lärmpegelbereich IV	(65–68 dB tags)	3 m – 10 m*

(*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

Alle vorhandenen und geplanten Gebäude liegen im geringen Maße im Lärmpegelbereich IV, aber weitgehend im Lärmpegelbereich III. Die somit zu verwendenden

Baumaterialien nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen sicherstellen, dass das resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 40/35 dB (je nach Lärmpegelbereich) in den Ferienwohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bäder) bei geschlossenen Fenstern oder bei Verwendung schallgedämpfter Lüftungssystemen eingehalten werden. Dies ist in der Projektplanung nachzuweisen. Somit sichern die Festsetzungen ein gesundes Wohnen und Arbeiten in den Räumen.

Bei Festsetzung eines passiven Schallschutzes bleibt somit der Schallschutz der Freiflächen in historisch gewachsenen Orten mit verstärkten Verkehrsaufkommen ein Defizit. Die Freiflächen liegen jedoch im rückwärtigen Bereich, der zukünftig durch eine geschlossene Bebauung abgeschirmt wird. Bei der von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf nach der DIN 4109 bei geschlossener Bebauung eine Lärminderung von 10 dB angenommen werden. Somit verfügen alle Grundstücke über Freiflächenbereichen, auf denen am Tage Immissionen weniger als 58 dB (A) dB (< 60 dB (A)) auftreten.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EON-Hanse AG vorgenommen.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Karkbrook aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Cismar zugeleitet werden.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser fließt in ein Verbandsgewässer, welches aus Körnickfelde kommt und in Höhe des Yachhafens direkt in die Ostsee fließt. Auf Grund der hier vorhandenen erheblichen Höhenunterschiede, ist das Verbandsgewässer nicht vom Ostseehochwasser und seinem Rückstau betroffen. Bedenken gegen die Erhöhung der Abflussmenge sind für diesen kleinen Abschnitt nicht erkennbar.

Vorgesehen ist mittelfristig eine Öffnung des Grabens im Außenbereich von Grömitz, und zwar westlich von Grömitz, um hier bereits das aus dem Hinterland ankommenden Regenwasser bei einem Starkregenereignis zurückzuhalten. Stattdessen kann dann mehr Regenwasser aus dem Plangebiet direkt in den Vorfluter geleitet werden. Diese Maßnahme soll der besseren Sicherung eines konfliktfreien Regenwasserabflusses dienen.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

4.3 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 von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern und bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1,2 von 96 m³/h innerhalb von 2 h.

Laut Angaben der ZVO Karkbrook in Holstein stehen in der Nähe des Plangebietes folgende Hydranten zur Verfügung, die nach den aktuellen Messungen folgende maximale Löschwassermengen aus dem Trinkwassernetz bereit stellen können:

Nr.	Lage	Hydrantenart	Leitung	Leistung in m ³ /h
1.	Kreuzung Haffkamp/ Königsredder	Unterflurhydrant	DN 100	48 - 96
2.	Promenade/ Strandidyll	Unterflurhydrant	DN 200	96 – 192

Diese Hydranten liegen im Umgebungsbereich von 300 m. Sie gewährleisten die Bereitstellung von mindestens 96 m³/h.

Eine konkrete Messung soll erfolgt, sobald aktuelle Bauanträge vorgelegt werden. Somit werden die erforderlichen Nachweise im Rahmen der Projektplanung erbracht.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gas

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Hinweise zum Bodenschutz.

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 Sicherheit der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes in der Fassung vom 23. Mai 2007 weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkungen beeinträchtigen, deren Betriebe behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

5.4 Archäologische Kulturdenkmäler

Es sind zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festzustellen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (*in der Neufassung vom 12. Januar 2012*) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

5.5 Hochwasserschutz

Der Planungsbereich liegt in einem Küstenabschnitt mit Steilufer. Gemäß § 78 Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 1 LWG (Landeswassergesetz) ist es an Steilufern und innerhalb eines Bereiches von 50 m landwärts der oberen Böschungskante verboten

- schützenden Bewuchs wesentlich zu verändern oder zu beseitigen, - Sand, Kies, Geröll, Steine oder Grassoden zu entnehmen,
- Anlagen jeder Art zu errichten, wesentlich zu ändern oder aufzustellen sowie Material, Gegenstände oder Geräte zu lagern oder abzulagern,

- Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen oder Bohrungen vorzunehmen.

Verbote oder Beschränkungen nach anderen Rechtsvorschriften bleiben unberührt.

Auf Antrag kann ich Ausnahmen von den Verboten zulassen, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit, zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen verhütet oder ausgeglichen werden kann.

Der vorstehend genannte 50 m Bereich liegt voll im Planungsgebiet. Einige Bauflächen und auch Flächen für Nebenanlagen (*u. a. der geplante Bau einer Tiefgarage*) befinden sich im Bauverbotsbereich. Bei entsprechender Antragstellung mit detaillierten Planunterlagen im Rahmen der Projektplanung wird eine Ausnahme genehmigung mit Schreiben des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalparks und Meeresschutz Schleswig-Holstein - vom 31.01./31.01.2013 - in Aussicht gestellt, wenn alle genannten Voraussetzungen vorliegen bzw. als erfüllbar dargelegt werden.

So sind in der Projektplanung die Festsetzungen der Fußbodenhöhen gemäß dem Bebauungsplan zwingend zu beachten. Weiterhin sind in der Projektplanung technische Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasserereignissen zwingend umzusetzen. Dazu gehört auch der Nachweis einer erosionsfesten Gründung der Gebäude zum Schutz vor Unterspülung.

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein.

6 **BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN**

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Sondergebiet	16.140 m ²
Verkehrsfläche	2.450 m ²
Gesamt	18.590 m² (1,86 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Wie dem Punkt 2.4.2 zu entnehmen ist, sind im Plangebiet theoretisch 19 zusätzliche Wohnungen bzw. Ferienwohnungen 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. 33.5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 18. Februar 2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 23. Mai 2013

(Mark Burmeister)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 33.5 trat am 05. Juni 2013 in Kraft.

Für den Bebauungsplan gilt die „21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grömitz durch Berichtigung“.