

Stand: 12. September 2023

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Gemeinde Grömitz übereinstimmt. Auf Anfrage beim Bauamt der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

BEGRÜNDUNG

ZUR 6. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40 DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet zwischen der Wicheldorfstraße im Nordwesten, der See-
straße im Osten und dem Küstenschutzdeich im Süden



Auftragnehmer:



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

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems.....	8
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	10
2	Planbegründung	12
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	12
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	15
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	27
2.4	Erschließung	27
2.5	Grünplanung.....	28
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	29
3	Emissionen und Immissionen	29
3.1	Emissionen.....	29
3.2	Immissionen	29
4	Ver- und Entsorgung	30
4.1	Stromversorgung	30
4.2	Wasserver- und -entsorgung.....	30
4.3	Löschwasserversorgung.....	30
4.4	Müllentsorgung.....	31
4.5	Gas.....	31
5	Hinweise zum Bodenschutz	31
5.1	Bodenschutz.....	31
5.2	Altlasten	32
5.3	Sicherheit der Schifffahrt	32
5.4	Archäologische Kulturdenkmäler	32
5.5	Hochwasserschutz	33
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	34
7	Städtebauliche Daten	35
7.1	Flächenbilanz	35
7.2	Bauliche Nutzung	35
8	Kosten für die Gemeinde	35
9	Verfahrensvermerk	35

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1. Der direkt an die Ostsee grenzende Bereich im Vordeichgelände bzw. der daran angrenzende Bereich (= 1. Zone) dient ausschließlich dem Fremdenverkehr. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Meer. Zulässig sind hier vorrangig Nutzungen anzusiedeln, die diesem Ziel dienen; sprich: die Ansiedlung von höherwertigen Hotels, Läden und Gastronomien.
2. Die zweite Zone schließt sich dem Bereich an und geht bis zur Bundesstraße B 501. Hier dominiert eine Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen, untergeordneten Nebenwohnungen und Dauerwohnungen.
3. Der verbleibende Bereich (= 3. Zone) ist der Bereich nördlich der B 501. Hier hat die Gemeinde vorrangig Baugebiete für die im Ort lebenden Bürger entwickelt. Gerade diese gilt es zu sichern, um auch zukünftig infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Feuerwehr, medizinische Angebote etc. vorhalten zu können.

Das Plangebiet liegt in der Zone 2. Somit soll eine Nutzung gesichert werden, die eine Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen zulässt. Vor Ort wird deutlich, dass diese Strukturen bereits vorhanden sind. Somit beinhaltet die Planung lediglich die Sicherung des Nutzungsbestandes. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei vor allem auf

- der Erhaltung der Zentrumsstruktur im Osten und
- des vorhandenen Wohn- und Appartementstandortes im Westen.

Diese Strukturen gilt es zwingend zu sichern, denn sie sind wesentliche städtebauliche Grundlagen für einen touristisch geprägten Ort.

Allerdings sind hier auch Nebenwohnungen vorhanden. Diese dienen nicht der aktiven Nutzung des Gebiets und des Ortes. Sie sind daher nicht städtebauliches Ziel der Gemeinde und sollen daher zukünftig nur noch ausnahmsweise, und damit untergeordnet, zulässig bleiben.

Des Weiteren soll die Straßenführung an den Bestand angepasst werden, der Ergebnis der kürzlich erfolgten innerörtlichen Sanierung ist.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt besichtigte am 15.04.2021 das Gebiet. Hier wurden darüber hinaus auch gestalterische Ziele abgestimmt, wie Trauf- und Firsthöhen, Geschossigkeiten, Materialien etc. Die Ergebnisse sind daher Inhalt der Planung.

Um die genannten Ziele der Gemeinde umzusetzen, besteht ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

1.1.3 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

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

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

b) Anwendbarkeit

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

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

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

Zu 2: weniger als 20.000 m² Grundfläche: Die Bauflächen umfassen eine Grundfläche von ca. 23.000 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,38 im Mittel können 8.740 m² bebaut werden. Die 20.000 m² sind somit nicht überschritten.

In der Umgebung sind keine anderen Baugebiete vorhanden, die nur mit diesem Plangebiet funktionieren können bzw. von seiner Baustruktur abhängig sind. Daher ist ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen den angrenzenden Bebauungsplänen und dem Plangebiet nicht erkennbar. Daher wird hier von deren 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. Somit ist das Verfahren nach § 13a BauGB durchführbar.

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.

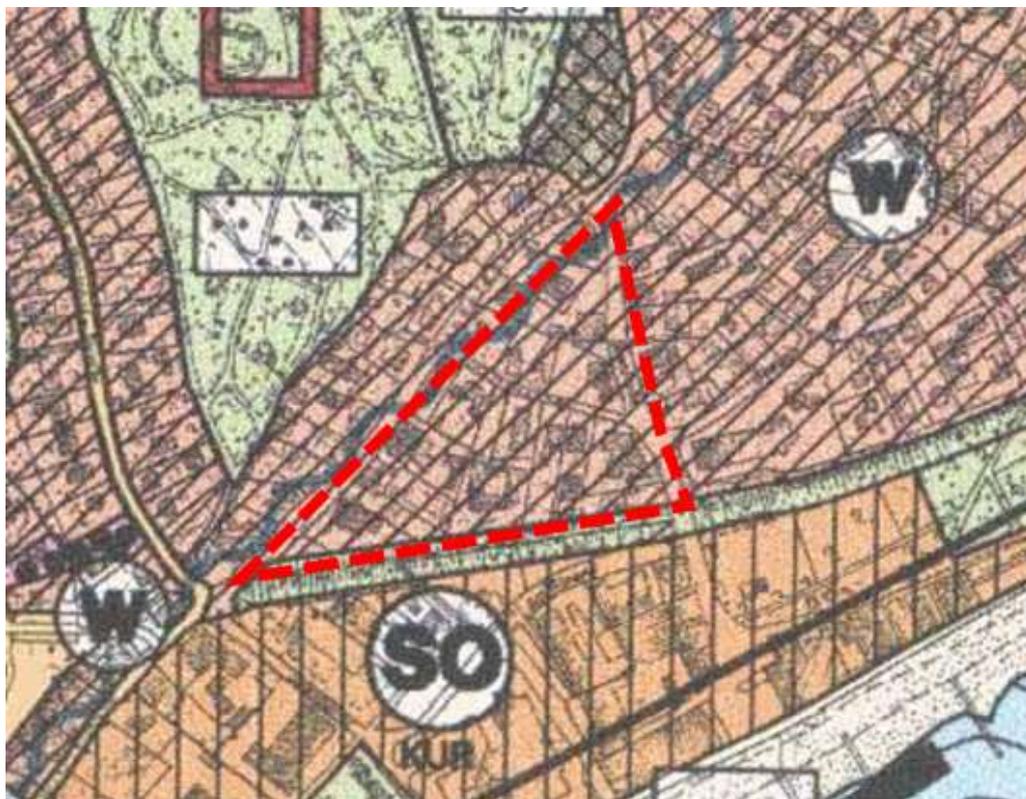
Da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist, sind gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen nicht ermittelt worden. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

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

c) **Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

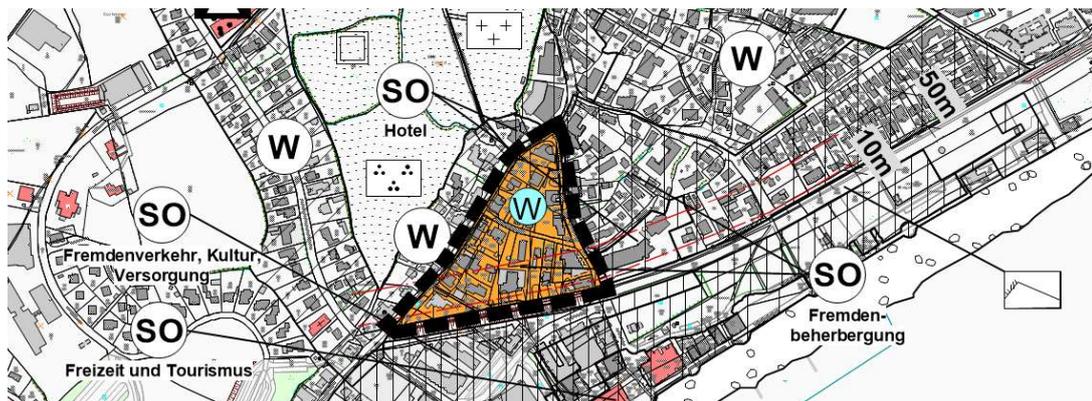
Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) dargestellt.

Bild 2: Auszug Flächennutzungsplan



Somit ist die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

Bild 3: Auszug Berichtigung 52. Änderung des Flächennutzungsplanes



1.1.4 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt in Grömitz. Es ist vollständig mit Gaststätten, Läden, Wohnungen, Ferienwohnungen, Gewerbebetrieben und Ferienwohnungen bebaut. Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese gesichert werden soll.

Genau auf dieser Fläche soll der Bestand so gesichert werden, dass die vorhandene Nutzungs- und Gestaltungsstruktur bestehen bleibt. Daher ist die Untersuchung weiterer Alternativen nicht zielführend.

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

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt ist,
- in der unmittelbaren Umgebung Baugebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Ortszentrum ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „lebensnahen Betrachtung“ nicht in Erwägung.

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzes- grundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	14.11.2012
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		29.09.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	27.10.2021 – 29.11.2021
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	27.10.2021 – 01.12.2021
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		10.11.2022
x	Erneute öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	08.02.2023 – 22.02.2023
x	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a und 2 (2) BauGB	08.02.2023 – 27.02.2023
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		30.03.2023
x	2. erneute öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	02.05.2023 – 16.05.2023
x	2. erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a und 2 (2) BauGB	02.05.2023 – 16.05.2023
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	12.09.2023

1.1.6 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

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

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 kennzeichnet Grömitz als ländlichen Zentralort sowie als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Gerade in dem Schwerpunktraum heißt es unter dem Grundsatz 3 des Punktes 4.7.1:

„In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebots beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind möglich, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken darüber hinaus ist eine Stärkung als Wohnstandort gewollt. (...)



Die Städte sollen durch Hotellerie- und Gastronomie-, Tagungs- und Veranstaltungs-, sowie Kultur- und Einkaufsangebote, städtebauliche Maßnahmen und eine gute verkehrliche Anbindung ihre Entwicklungschancen im Marktsegment Städtetourismus verbessern.“

Diesem Erfordernis kommt die Gemeinde Grömitz durch die Sicherung des Ortskernes für eine touristisch ausgerichtete Sicherung dieses Gebietes nach.

Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen.

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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar (siehe Bild 2). Daher erfolgt die 52. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (siehe Bild 3).

Für den Bereich gelten der Bebauungsplan Nr. 40 und seine 2. und 5. Änderung.

Bild 4: Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 40



Bild 5: Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 40, 2. und 5. Änderung

2. Änderung



5. vereinfachte Änderung



Alle Pläne sichern im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ab und somit nicht mehr die heute dort vorhandene reale Nutzung.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtenden Vorgaben

Das Plangebiet grenzt im Süden an einen Landesschutzdeich. Somit gilt hier der 10 m Schutzstreifen. Seine Nutzung unterliegt den Verboten nach § 70 Abs. 1 i. V. mit § 66 Abs. 1 LWG.

Darüber hinaus gilt ein Schutzstreifen von ca. 15 - 20 m, der aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 40 und seiner 2. Änderung resultiert.

Weiter gilt ein 50 m breiter innerer Bauverbotsstreifen nach § 82 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG). Hier sind die Gebäude auf die jetzigen Gebäudebaugrenzen zurückzusetzen.

Maßgeblich für die Festsetzung der Hochwasserrisikogebiete ist die Hochwassergefahrenkarte HWGK200, die für diesen Bereich den Referenzwasserstand von NHN + 2,40 m abbildet (www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de). Da das Plangebiet tiefer als 2,40 m über Normalhöhennull liegt, gilt die Fläche somit als Hochwasserrisikogebiet, die nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt ist.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Grömitz, und zwar für ein Gebiet im Zentrum von Grömitz, zwischen Seestraße, Wicheldorfstraße bzw. beidseitig des Schütten-gang.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit einer baulichen Mischstruktur bebaut. Die großen kompakte Gebäude befinden sich im Wesentlichen parallel der Seestraße und der Wicheldorfstraße. Im übrigen Bereich besteht eher eine bunte Mischung aus zum Teil sehr kompakten Gebäuden und auch vielen schon sehr kleinteiligen Gebäuden.

Das Ziel besteht darin, dass diese Grundstruktur erhalten werden soll. Allerdings sollen die sehr kleinen Gebäude im Laubenstil eher ersetzt werden durch standortgerechte Gebäudetypen. Im Gegenzug soll auf die Dreigeschossigkeit verzichtet werden.

Bild 6: Bestand (eigene Fotos vom 15.01.2021)



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist intensiv bebaut und 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

Hinweis: Im Plangebiet gilt ein Bebauungsplan mit zwei Änderungen. Da die Nennung der Unterschiede zwischen alter und neuer Planung sehr unübersichtlich wird, erfolgt eine neue, unabhängige Erläuterung der Planungsziele.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet befinden sich - insbesondere in der Seestraße - in den Erdgeschossen viele große und kleine Läden, gemischt mit Gastronomen, Maklern, Apotheken etc. Die Obergeschosse, und damit die Mehrheit der Geschossflächen, dienen als Ferienwohnungen und Wohnungen. In der Wicheldorfstraße ist diese Struktur punktuell ebenfalls vorhanden.

Die vorhandene genannte Infrastruktur dient vorrangig den Urlaubern der Region, denn die Anzahl der Ferien- und Zweitwohnungen in der Gemeinde übersteigen die für die Hauptbewohner. Folglich ist die Hauptstruktur des Gebietes auf den Fremdenverkehr ausgerichtet und unterscheidet sich somit wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die definierte Zweckbestimmung des SO-Gebietes dient „*ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen sowie von Dauerwohnungen bzw. der Sicherung der gemeindlichen Infrastruktur und des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.*“ Somit wird definiert, dass das Zentrum vom Fremdenverkehr lebt. Somit ist ein Oberbegriff erforderlich, der bindend der Zweckbestimmung sprachlich gerecht wird.

Die BauNVO schlägt ein „*Gebiet für ein Einkaufszentrum*“ vor. Hier würde zu sehr das Einkaufen in den Vordergrund stehen, was dem tatsächlichen Gebietscharakter widerspricht. Das Gleiche gilt für den Begriff, „*Ladengebiete*“.

Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein empfahl in der Mail vom 25.10.2021 zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 45A die Verwendung des Oberbegriffs „*Gebiet für Fremdenverkehr*“, weil dieser in seiner Begriffsform das städtebauliche Ziel weitreichender abgedeckt. Dieser Begriff wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 45A aufgegriffen.

Um diese Systematik weiterzuführen, wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt mit der Zweckbestimmung „*Gebiet für Fremdenverkehr*“.

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

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
2. Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe, 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, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen,
5. sonstige Gewerbebetriebe, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
6. Wohnungen, die nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 BauGB gelten,
7. Räume und Gebäude für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
8. 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 im Plangebiet wohnen können. Dominierende Dauerwohnungen sind darüber hinaus nach wie vor erwünscht. Die Regelung der Durchmischung des Gebiets muss im Rahmen der Baugenehmigungen geregelt werden, da es hierfür keine Festsetzungsmöglichkeiten gibt.

Allerdings ist der Gemeinde bewusst, dass im Plangebiet Nebenwohnungen / Nebenwohnungen vorhanden sind, die historisch gewachsen sind. Daher sollen diese als Ausnahmen möglich bleiben.

Wie bereits dargelegt, besteht die Gefahr, dass immer mehr Gebäude in reine Wohngebäude oder Ferienhäuser umgewandelt werden. Sind erst einmal alle Läden und gastronomischen Angebote „weggeplant“ worden, können diese kaum wieder neu geschaffen werden. Um dieser Entwicklung entgegenzusteuern, erfolgt für einige zentrale Bereiche im Plangebiet die Festsetzung einer "Nutzungsbeschränkung (NB)". Innerhalb dieser gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO die in Text Nr. 1.1 (2) Nr. 2 und 6 sowie Nr. 1.1 (3) aufgeführten Nutzungen (Ferienwohnungen, Wohnungen und Nebenwohnungen) im Erdgeschoss nicht zulässig.

Auch in dem Bereich sind keine Werbungen gewünscht, die weit sichtbar sind bzw. das Ortsbild wesentlich verändern oder prägen. Daher erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des SO-Gebietes ausschließlich an der Stätte der Leistung für die Eigenwerbung eine Anlage der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 5 m² je Gebäude zulässig sind.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Ein Ferienhauskomplex im Süden hat vier Geschosse. Im Westen stehen zudem dreigeschossige Gebäude. Vorrangig dominieren im Plangebiet jedoch zweigeschossige Gebäude. Ziel der Gemeinde ist es zukünftig die Zweigeschossigkeit stärker zu fördern. Daher wird auf die Sicherung der Dreigeschossigkeit verzichtet.

Ausgenommen ist nur der nördliche Bereich des SO-1-A-Gebietes. Das Grundstück ragt in seiner Spitze in den Kreuzungsbereich Seestraße/Wicheldorfstraße herein. Es ist im Sinne der Gemeinde, dass, wenn an dieser Stelle ein optisch dominierendes Gebäude entsteht, sich dieses in die städtebauliche Struktur einfügt. Daher wird hier eine Staffelung von einer ein- in die zweigeschossige Bauweise gehendes Gebäude vorbereitet, für das darüber hinaus keine symmetrischen, gleichschenkligen Sattel- oder Walmdächer eingefordert werden, sondern nur Dächer mit Dachneigung von 20 bis 45 Grad.

Durch die Ostseenähe sind Entwicklungen erkennbar, dass Dächer immer höher gebaut werden. Dieser Tendenz soll entgegengewirkt werden, in dem eine einheitliche Firsthöhe festgesetzt wird, und Traufhöhen, die abhängig von der Geschossigkeit sind und von den Lagen. So sind an den gemeindlichen Hauptstraßen Seestraße und Wicheldorfstraße höhere Gebäude zulässig als im rückwertigen Bereich parallel zum Schüttengang. Die gewählten Höhen orientieren sich dabei an dem Bestand.

Zudem erfolgt eine Begrenzung des Bezugspunktes auf eine Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude, der in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,1 m bzw. nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegt. Dadurch soll ein „Eingraben“ eines Geschosses sowie der Bau von gestelzt wirkenden Gebäuden ausgeschlossen werden.

Von einer Höhenfestsetzung der Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Anlagen von mindestens 2,90 m über NHN wird bewusst abgesehen mit folgender Begründung:

Die Seestraße ist neu gebaut und liegt zwischen 2,10 m und 2,30 m hoch. Eine Anhebung der Zugänge zu den Läden wäre extenziell gefährdend, denn bekanntlich bringt jede Stufe 20 % Umsatzverlust, denn dadurch wird die Barrierefreiheit gefährdet. Auch orientiert sich die städtebaulich gewachsene Wohnbebauung an den historisch gewachsenen Straßen und bildet in der Gesamtheit ein in sich schlüssiges Ortsbild. Da von der Funktionsfähigkeit des Deiches ausgegangen wird, sollte das Risiko der Überflutung der Gebäude akzeptiert werden.

Die Planzeichnung regelt die Bebaubarkeit der Grundstücke über planungszielorientierte Grund- und Geschossflächenzahlen. Häufig werden diese – gerade in ostseennahen Bereichen – voll für die Hauptgebäude ausgenutzt. Da dieses Vorgehen bekannt ist, werden die Zahlen so festgesetzt, dass die Hauptgebäude über diese klar geregelt werden. Zusätzlich erfolgt eine textliche Festsetzung, die eine Überschreitung der Grundflächenzahl für unselbständige Nebenanlagen, wie Terrassen, von bis zu 20 % der Grundflächenzahl zulässt. Dadurch soll die bauliche Entwicklung der Hauptanlagen auf ein Minimum begrenzt werden.

Gewerbliche Terrassen oder Außenverkaufsflächen erfordern einen höheren Terrassenanteil als private Nutzungen. Um den Bedarf zu entsprechen, wird gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl um weitere 300 m² zugelassen, wenn diese Maßnahme der Nutzung als gewerblich genutzte Terrassen- oder Verkaufsfläche einschließlich deren Überdachung dient.

Im Baugebiet befinden sich schon heute viele Ferien-, Neben- und Hauptwohnungen, die je Wohnung einen Stellplatz erfordern. Da es im Sinne der Gemeinde ist, dass diese auf den Grundstücken erbracht werden, erfolgt die Festsetzung einer erhöhten Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die zulässige Grundflächenzahl in den SO-Gebieten darf somit durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen erhöht werden.

Im Zentrum von Grömitz fehlen die erforderlichen Stellplätze. Da die Bereitstellung von Stellplätzen auf den Grundstücken selbst, die keine sehr hohe zusätzliche Grundstücksversiegelung erzeugen, im Sinne der Gemeinde ist, werden diese gefördert, in dem die Festsetzung erfolgt, dass Garagengeschosse und ihre Baumasse in den sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder

auf das sonst zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht mit anzurechnen sind, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass die bestehenden Hauptbaukörper in ihrer vorhandenen Form bzw. in einer offenen Bauweise gesichert bleiben. Erweiterungen werden nur in den Bereichen zugelassen, in denen keine einschränkenden Regelungen nach dem Landeswassergesetz bestehen bzw. wo ausreichend dimensionierte Ersatzbauten ermöglicht werden sollen.

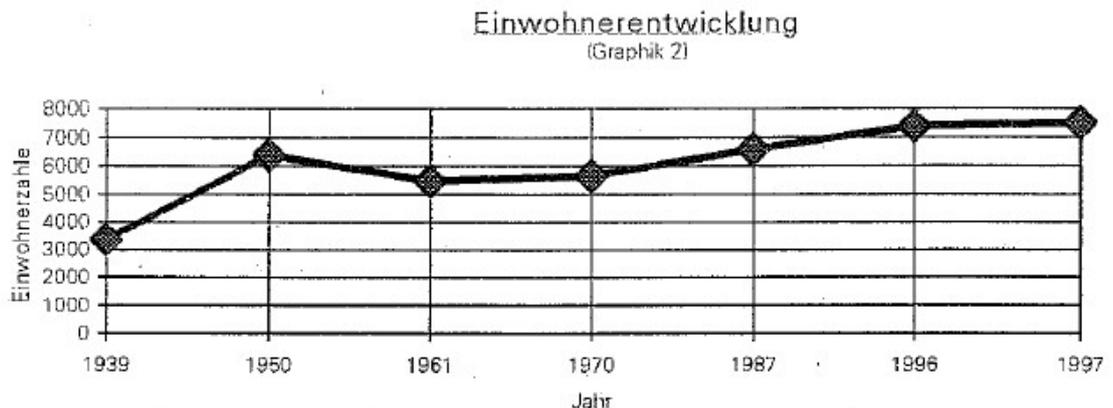
Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch untergeordnete Gebäudeteile ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch von den baulichen Hauptanlagen wesentlich geprägt sind, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen für Terrassen und Erker bis zu 3 m Tiefe überschritten werden dürfen.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

a) Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Ortslage Grömitz

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

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



Am 31.03.1997 gab es somit 7.505 Einwohner.

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

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

Entwicklung des Fremdenverkehrs
in den letzten 30 Jahren

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

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

Aus der Tabelle 16 ist ersichtlich, dass die Gäste- und Übernachtungszahlen bis 1992 stetig stiegen. Ab dann reduzierten sich die Gäste- und Übernachtungszahlen bis 1996. Ab 1997 konnte ein geringes Wachstum der Gästezahlen verzeichnet werden. Dem gegenüber steht die Kapazitätsausnutzung der Fremdenverkehrswirtschaft von 1984 - 1997:

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

Kapazitätsausnutzung

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

Im Sommerhalbjahr 1994

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

Im Sommerhalbjahr 1996

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- in Grömitz 4.904 Einwohner (= 68 %) und
- in den anderen Orten 2.334 Einwohner (= 32 %).

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

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

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

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

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

Dabei verteilt sich die Nutzung der Betriebsarten wie folgt:

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

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

Quelle: AVS, Stand 30.09.2019

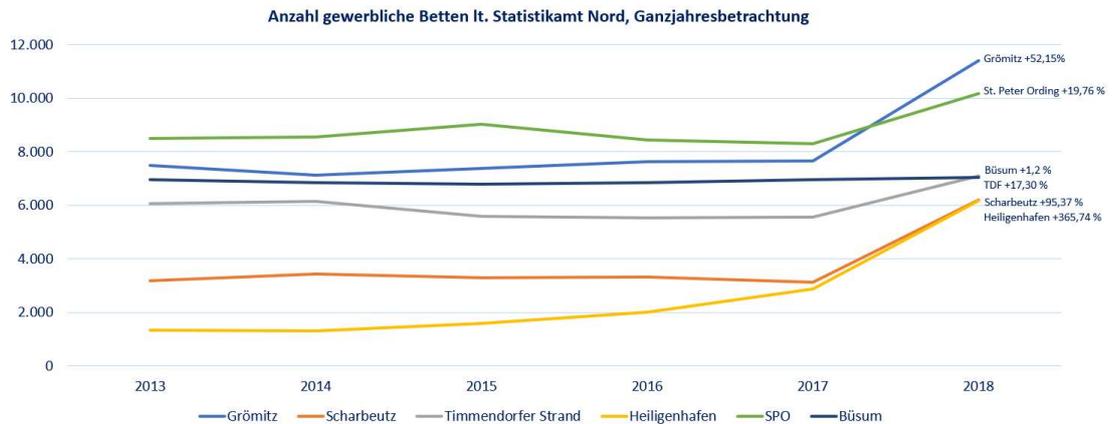
Entwicklung nach Betriebsarten Ganzjahresbetrachtung (ÜN, ohne Jahreskurabgabe für Zweitwohner, Dauercamper und Dauerlieger)

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

Quelle: AVS, Stand 30.09.2019



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



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



6

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

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

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

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

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

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

Diese städtebaulichen Ziele gelten auch noch aktuell. Daher müssen die touristischen Angebote in der Gemeinde gesichert werden. Eine Umwandlung der Hotels/Pensionen und Ferienwohnungen in Nebenwohnungen würde hingegen zu einer Abnahme des wechselnden Personenkreises von Feriengästen führen. Ohne diese Feriengäste

wären jedoch die geschaffenen touristischen bzw. vorhandenen Einrichtungen und Anlagen wirtschaftlich nicht mehr ausgelastet.

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

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

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

b) Rechtsproblematik

Der Bekanntheitsgrad der Gemeinde Grömitz als Tourismusziel ist während der letzten Jahre international, aber auch national, nochmals gestiegen. Infolge des politisch bedingten Wegbrechens zahlreicher ausländischer Feriendestinationen hat die Nachfrage nach Ferienzielen im Inland allgemein zugenommen. Infolge dieser Entwicklungen kann auch in der Gemeinde Grömitz während der Hauptsaison die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten für Feriengäste nicht mehr vollständig abgedeckt werden.

Hinzu kommt eine spürbar gestiegene Nachfrage nach Immobilien, insbesondere Eigentumswohnungen. Diese Nachfrage beruht nicht nur auf einem gestiegenen örtlichen Bedarf an zusätzlichen Wohnflächen, sondern ebenso auf einem historisch einmalig niedrigen Zinsniveau. Das niedrige Zinsniveau führt mangels ertragreicherer und zugleich wertbeständiger alternativer Anlagemöglichkeiten zu einer konzentrierten Nachfrage nach Immobilien an attraktiven Standorten wie Grömitz und zunehmend auch in den Orten im rückwertigen Bereich der Gemeinde; insb. in Cismar. Vielen Anlegern geht es dabei in erster Linie um den Werterhalt ihres Kapitals, weniger darum, durch Dauervermietung oder Vermietung an Feriengäste in wechselnder Belegung ertrag zu erzielen, zumal mit solcher Vermietung Arbeit verbunden ist. Dies fördert die Neigung, die erworbenen Immobilien als Nebenwohnung zu nutzen.

Daher erfolgt der Kauf oft als:

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

Bei allen Formen können die Wohnungen wie Wohnungseigentum als in sich abgeschlossene Raumeinheiten getrennt veräußert werden und werden somit zu frei

handelbaren und geldanlegenden Objekten. Die Verkaufspreise steigen somit ohne Nutzen für die Gemeinde.

Dabei entsteht Wohnraum, der für die Kommune Nachfolgelasten auslöst, ohne das Unterkunftsangebot für Feriengäste entsprechend der Nachfrage zu vergrößern.

Darüber hinaus gelten Nebenwohnungen, im Volksmund auch „Zweitwohnungen“ genannt, im Sinne der BauNVO als Wohnungen.

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

Auch können als Folge über die BauNVO keine sachrechtlichen Vorgänge unterbunden werden, die nach den Erfahrungen der Praxis in der Regel den Einstieg in die Nutzung als Nebenwohnung darstellen.

Diese Entwicklungen gefährden die Fremdenverkehrsfunktionen der Gemeinde Grömitz. Deshalb hat die Gemeinde sich dazu entschlossen, der Nutzung von Räumen in Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben als bloße Nebenwohnung durch eine Satzung gemäß § 22 Abs.1 S. 1 BauGB zu steuern.

c. Zielsetzung der Festsetzung einer Satzung:

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

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

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

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

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

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

d. Folgen der Festsetzung einer Satzung:

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

1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 WEG),
 2. Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 WEG) und
 3. Dauerwohnungsrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG)
- und
4. Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB bei Neuplanung und im Bestand mit grundbuchlicher Belastung nach § 1010 BGB i. S. § 22 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauGB und
 5. die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

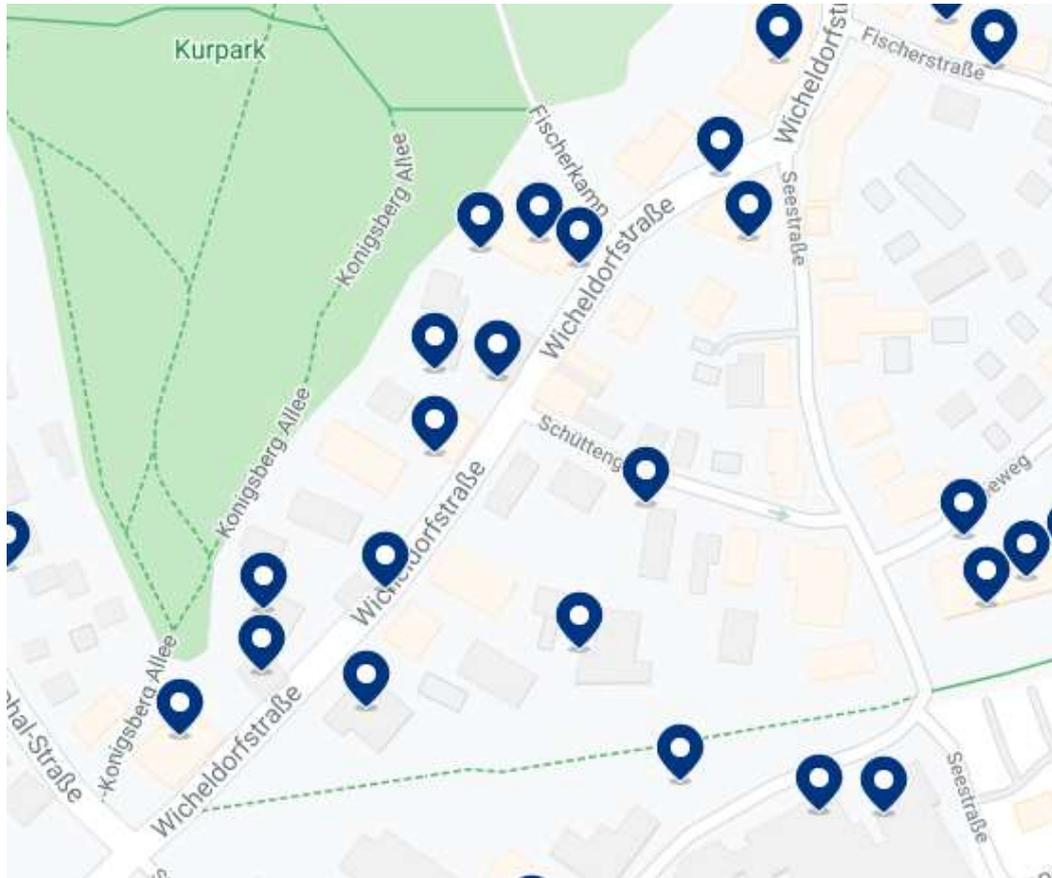
Die Gemeinde kann diese Teilung in einer einzelfallbezogenen Prüfung ablehnen, wenn sie befürchtet, dass eine Umwandlung in Nebenwohnungen zu befürchten ist, die sich negativ auf die touristische Infrastruktur in der Gemeinde auswirken könnte.

Nebenwohnungen werden über eine separate Festsetzung nur noch ausnahmsweise zugelassen. Daher ist die Nummer 5 nicht Inhalt der der Festsetzung einer Satzung nach § 22 BauGB.

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

Bisher gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 40 mit seinen 5 Änderungen. Er setzt das Plangebiet als ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Nach der bisherigen Rechtsauffassung waren Ferienwohnungen hier nicht zulässig.

Allerdings lassen sich im Internet einige finden; je nach Aufruf. Beispiel am 16.07.2021 um 19 Uhr unter https://www.booking.com/searchresults.de.html?aid=318615&label=New_German_DE_DE_21481145425-jvXCyzzIAQBnyAyWH9DevwS84843768145%3Apl%3Aata%3Ap1%3Ap2%3Aac%3Aap%3A-neg&sid=cee2b7f09621a4c89aa62df5b22b3725&tmpl=searchresults&checkin_month=11&checkin_year=2021&checkout_month=11&checkout_year=2021&class_interval=1&dest_id=-1779562&dest_type=city&group_adults=2&group_children=0&label_click=undef&no_rooms=1&raw_dest_type=city&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sb_travel_purpose=business&shw_aparth=1&slp_r_m_atch=0&src=searchresults&srpvid=d5768cef72b60125&ss=Gr%C3%B6mitz&ssb=empty&ssne=Gr%C3%B6mitz&ssne_un-touched=Gr%C3%B6mitz&top_ofis=1&sig=v1o4Ke8Ng1&nft=ht_id%3D201%3Bht_id%3D220%3Bht_id%3D204%3Bht_id%3D216%3B&rsf=&percent_h_type_hotel=1



Mehr Wohnungen sind mit Eigentümernamen bei weiterem Heranzoomen lesbar, die hier nicht veröffentlicht werden sollen. Zudem werden viele Wohnungen vor Ort beworben, deren Fotos aus gesetzlichen Gründen nicht Inhalt der Begründung sein dürfen. Feststellbar ist, dass hier mindestens 50 % der Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass im Bestand ein hoher Anteil an Ferien- und Nebenwohnungen besteht.

Baurechtliche Genehmigungen liegen jedoch vorrangig für Wohnungen als Haupt- und Nebenwohnungen in einem fast gleichen Verhältnis vor. Ferienwohnungen wurden bis zum Jahr 2017 nicht genehmigt, da diese bis zur Neuaufnahme des § 13a BauNVO, als nicht zulässig in den Baugebieten nach § 3 bis 7 BauNVO beurteilt worden sind. Die dafür erforderlichen Bauanträge wurden so gut wie nicht bis heute nachträglich gestellt. Um diese Rechtssituation zu begründen, erfolgte die Änderungen der vorher Bebauungsplan dahingehend, dass

- die Ferienwohnungen legalisiert werden können um den Tourismus – mit einem wechselnden Besucherkreis an Feriengästen - zu sichern,
- die bestehenden Wohnungen als Hauptwohnungen gestärkt und
- Zweitwohnungen untersagen zu können.

Somit ist feststellbar, dass das Satzungsgebiet nach den Bauakten in den WA-Gebieten durchaus als Wohngebiet erscheint. Dadurch, dass Nebenwohnungen zulässig sind und nach § 22 BauGB „*mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind*“, dienen diese Gebiete zum heutigen Zeitpunkt immer weniger als Wohngebiete für die Bewohner der Gemeinde, aber auch nicht – nach Aktenlage - als Ferienwohnungen, die in einem gewissen Grad, je nach Baugebietsart, erforderlich sind die touristische Infrastruktur der Gemeinde auch weiterhin aufrecht halten zu können.

Hier liegt zweifelsfrei ein Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktion vor. Daher ist es gemeindliches Ziel, die Ferienwohnungen und Hotels zukünftig zu legalisieren und zu fördern, da sie Basis des Hauptwirtschaftszweiges der Gemeinde sind.

Städtebauliche Veränderungen durch Gebäudeteilungen sollen hingegen unterbunden werden, wenn sie klar erkennen lassen, dass sie neue Nebenwohnungen entstehen lassen, die der gemeindlichen touristischen Infrastruktur eher schaden könnten.

Zudem bestehen parallel der Wicheldorfstraße und parallel der Seestraße im Plangebiet diverse kleine Läden, die sich auf den touristischen Bedarf ausrichten, und gastronomische Einrichtungen, die in ihrer Vielzahl für die ca. 4.900 Einwohner in Grömitz und den ca. 2.500 Einwohner in den kleineren Ortschaften der Gemeinde so nicht erforderlich wären. Diese sind folglich an den Gesamtbedarf für die Feriengäste und der Bewohner in der Hauptsaison ausgerichtet.

Im Süden schließt sich hinter dem Deich die Ostsee an mit einem breiten Strandbereich, so dass hier ein Badeurlaub möglich ist. Hier befindet sich eine Promenade mit diversen touristischen Angeboten, von Gastronomie, Spielbereichen, Strandkorbvermietungen, das öffentliche Schwimmbad und den Hafen im Westen mit touristischen Angeboten, die typisch für einen Ostseeort sind.

Damit verfügt der Bereich der Satzung über eine gewerbliche und touristische Prägung des Gebiets mit einer Infrastruktur, die eindeutig ein gewisses Gewicht für den Fremdenverkehr hat.

Wie aus der Zonierung unter Ziffer 1.1.2 zu entnehmen ist, ist diese gewachsene Struktur bekannt und städtebaulich zukünftig auch gewollt. Es liegt zweifelsfrei ein Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktion vor. Daher ist es gemeindliches Ziel, die Ferienwohnungen und Hotels zukünftig zu legalisieren und zu fördern, da sie Basis des Hauptwirtschaftszweiges der Gemeinde sind.

Da die Infrastruktur auf den Fremdenverkehr ausgerichtet ist, sollen Ferienwohnungen mit einem stetig wechselnden Personenkreis hier weiter gefördert werden, und keine Nebenwohnungen. Entsprechend erfolgt folgende Festsetzung:



„Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegt innerhalb des Plangeltungsbereichs nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BauGB Folgendes der Genehmigungspflicht:

1. *die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,*
2. *die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,*
3. *die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,*
4. *bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,*
5. *die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.“*

Hinweis: Nach § 22 Abs. 4 S. 1 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn

„durch die Nutzung als Nebenwohnung die Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt wird“.

f. Versagung oder Erteilung der Genehmigung

a) Grundsatz

In Fällen der Nutzung einer Nebenwohnung im Geltungsbereich der Satzung kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Versagung der Genehmigung gerechtfertigt ist, weil bereits die hohen Anforderungen an eine wirksame Satzung erfüllt sind. Insofern wird die Zweckbestimmung des Satzungsgebietes für den Fremdenverkehr und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung regelmäßig beeinträchtigt sein.

b) Härteregelung

Nach § 22 Abs. 4 S. 3 BauGB kann die Genehmigung erteilt werden, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten.

Ein drohender wirtschaftlicher Schaden, bis hin zur Insolvenz, stellt zwar eine Härte dar. Eine besondere Härte setzt aber besondere Umstände voraus; es müssten

ungewollte und unverhältnismäßige Belastungen des Eigentümers vorliegen. Daran fehlt es jedoch, wenn ein Eigentümer ein Wohnhaus errichtet und später feststellt, dass eine gewinnbringende Veräußerung nur bei Zulassung einer Nutzung als Nebenwohnung möglich ist. Die Fehlkalkulation eines Bauherrn allein kann die Erteilung einer Genehmigung nach der Härteklausele nicht rechtfertigen.

Im Übrigen können dem Eigentümer dadurch, dass er die Wohnung nicht über insgesamt die Hälfte der Tage eines Jahres leer stehen lassen darf, grundsätzlich keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen; vielmehr schafft speziell eine Vermietung regelmäßig Einnahmen, vermeidet also gerade wirtschaftliche Nachteile.

Als besondere Härtefälle kommen daher nur extreme Ausnahmesituationen in Betracht, und diese nur für eine Zeitspanne, während der ein solch besonderer Härtefall besteht. Dies können z. B. sein:

- Unvermietbarkeit der Wohnung
- Krankheit des aktuellen Eigentümers oder Tod des früheren, welche die Nutzung vorübergehend hindern.
- Wechselnder Arbeitseinsatz als Pendler, wozu die Nebenwohnung benötigt wird, ohne sie aber die Hälfte des Jahres bewohnen zu können.

Selbst in solchen besonderen Härtefällen steht es im pflichtgemäßen Ermessen der Genehmigungsbehörde, die Genehmigung zu erteilen oder zu versagen.

2.2.1 Sonstige Festsetzungen

Vor Gaststätten und Läden ist eine Nutzung der Verkehrsflächen in der Gemeinde üblich, vorausgesetzt, diese zusätzlichen Verkaufsflächen sind genehmigt und beeinträchtigen den geordneten Verkehr nicht. Voraussetzung für deren Genehmigung ist, dass der Bebauungsplan diese gewerbliche Nutzung auf öffentlichen Flächen zulässt. Um die dafür erforderliche Voraussetzung zu erfüllen, erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb der Verkehrsfläche "*Wicheldorfstraße und Seestraße*" eine Nutzung als gewerblich genutzte Terrassenflächen zu Gunsten einer Schank- und Speisewirtschaft oder einer gewerblichen ebenerdigen Verkaufsfläche für einen Laden bis zu je 40 m² je Betrieb zulässig ist, wenn dieser im SO-Gebiet angesiedelt ist.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Abwasserpumpstation des Zweckverbandes Karkbrook. Diese Nutzung wird als „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB gesichert, und zwar mit der Zweckbestimmung „Abwasser“.

Zudem erfolgt die Festsetzung eines Geh- und Leitungsrechtes zu belastende Flächen zu Gunsten der Öffentlichkeit, der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Feuerwehr in den Bereichen, wenn die Baugrenzen nicht direkt an der südöstlich angrenzenden Hauptpromenade als Verkehrsflächen heran reichen. Damit soll erzielt werden, dass der Bereich für die Allgemeinheit offenbleibt, so dass die Läden, gastronomischen Einrichtungen und Gewerbebetriebe für die Gäste uneingeschränkt erreichbar und optisch offenbleiben.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Im Plangebiet sollen zukünftig die ursprünglichen Strukturen des Ortes Grömitz wieder stärker sichtbar werden. Daher erfolgen die Festsetzungen:

- 1) Außenwände Hauptgebäude: Es sind rote bis rotbraune Ziegel zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis 30 % der Außenwandfläche zulässig. Dabei ist die Fläche für Fenster zu einem Drittel mit einzurechnen.
- 2) Garagen: Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
- 3) Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad zulässig. Ausgenommen von den Vorgaben der Dachformen ist die überbaubare Grundstücksfläche mit dem Einschrieb „A“. Hier ist eine Dachneigung von 20 bis 45 Grad zulässig.
- 4) Dachaufbauten: Die Summe der Breiten der Dachaufbauten einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Dabei ist ein Mindestabstand von jeweils 50 cm zum angrenzenden Giebel einzuhalten.
- 5) Vorgartengestaltung: Parallel der Seestraße sind zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsflächen nur Pflastermaterialien zu verwenden, die den gewerblich genutzten Terrassen- oder Verkaufsflächen zu Gunsten der Öffentlichkeit dienen. Einfriedigungen, Sicht- und Windschutzwände parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden auf eine Höhe von 1,25 m begrenzt. Sicht- und Windschutzwände an Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind maximal auf einer Länge von 5 m und einer Höhe 2 m zulässig. → Diese Höhenbegrenzungen werden aufgenommen, da nach der LBO bis zu 2 m hohe Zäune möglich sind. Damit wären Gartenstrukturen nicht mehr einsehbar, was zu einer erheblichen Eingrenzung des sichtbaren Ortsbildes führt. Daher wird eine Begrenzung der gestalterischen Rahmenmöglichkeiten für erforderlich gehalten.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die die Seestraße, die Wicheldorfstraße und den Schütten- gang zentral an den Ort angebunden.

Im Rahmen des Planverfahrens werden die Verkehrsflächen gemäß dem Bestand angepasst, der Ergebnis der kürzlich erfolgten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sind.

2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden. Bei der Berechnung der erforderlichen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde zu berücksichtigen.

2.4.2 Parkplätze

Öffentliche Parkplätze befinden sich in ausreichender Form auf den Parkplätzen an den angrenzenden Großparkplätzen an der Gildestraße und der Straße Am Strande.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Plangebiet befinden sich keine markanten Grünstrukturen.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

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

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

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

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine zusätzliche Versiegelung, die nicht bereits heute schon baurechtlich zulässig ist.

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.

Das Plangebiet dient bisher nach dem Flächennutzungsplan als Wohngebiet und ist entsprechend bebaut und intensiv genutzt. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.3).

Boden/Wasser/Klima/Luft: Infolge der Planung kann es zu keinen Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, die nicht bereits jetzt zulässig und genehmigt worden sind. Dadurch erfolgen keine Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten in Grömitz. Die vorhandene und geplante Bebauung mit ähnlichen Bauhöhen, wie sie in der Umgebung vorhanden sind, wirkt sich nicht auf die freie Landschaft aus.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

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. Neue Eingriffe werden nicht vorbereitet.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet soll als Zentrum sowie dem Wohnen und dem Fremdenverkehr dienen. Die Grundstücke sind groß genug, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

Das Plangebiet liegt zentral und ist fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

Die Ostsee ist nur 150 m entfernt und der Kurpark mit vielen Spielangeboten für Jung und Alt nur 110 m.

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 im Westen an allgemeine Wohngebiete. Hier sind Nutzungen bis 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts zulässig. Geplant ist ein Sondergebiet, in dem fremdenverkehrstypische Nutzungen bis 60 dB (A) tags und 50/45 dB (A) nachts zulässig sind. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässige Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

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

Ansonsten grenzt das Plangebiet an die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40, der Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Fremdenbeherbergung“ – mit der gleichen Nutzungsstruktur bzw. zulässigen Orientierungswert, festsetzt.

3.2 Immissionen

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

Im Plangebiet ist nur reiner Zielverkehr zu erwarten. Zudem sind auf den Straßen selbst nur 20 bzw. 50 km/h zulässig. Wesentliche Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen in Grömitz nicht.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EON vorgenommen.

4.2 Wasserver- und –entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Karkbrook aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. Mit Stand vom 18.01.2022 kann die Trinkwasserversorgung des Baugebietes über das bestehende Trinkwassernetz als gesichert angesehen werden.

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

Die Belastung der Schmutzwassernetze des Zweckverbandes Karkbrook in diesem Baugebiet ist durch die Nachverdichtung der vergangenen Jahrzehnte seit Erstellung erheblich gestiegen. Eine Erhöhung der Wohn- bzw. Nutzungseinheiten ist daher in diesem Bereich zu vermeiden. Die Schmutzwasserentwässerung kann bei der bestehenden Bebauung – mit Stand vom 18.01.2022 - als gesichert angesehen werden.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Die Belastung der Regenentwässerung des Zweckverbandes Karkbrook in diesem Baugebiet ist durch die Nachverdichtung der vergangenen Jahrzehnte seit Erstellung erheblich gestiegen. Da zudem zukünftig mit verstärkten Regenereignissen zu rechnen ist, sollte bei einer Erhöhung der Versiegelung von Grundstücken eine Erhöhung der Regenwasserableitung durch Rückhaltmaßnahmen auf den Grundstücken vermieden werden. Die Niederschlagsentwässerung kann bei der bestehenden Bebauung – mit Stand vom 18.01.2022 - als gesichert angesehen werden.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministeriums 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 Arbeitsblatt W 405 des DVGW zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl bis 0,6 von 48 m³/h innerhalb von zwei Stunden im Umkreis von 300 m abzusichern. Ab dann sind 96 m³/h vorzuhalten.

Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welches einen Mindestdruck von 48 m³/h im Regelfall aufweist. Für das Hotel kann 96 m³/h gesichert werden. Mit Stand vom 18.01.2022 kann die Löschwasserversorgung des Bebauungsgebiets über das bestehende Trinkwassernetz als gesichert angesehen werden. Projektbezogene Messungen sind erst durchzuführen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gas

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 HINWEISE ZUM BODENSCHUTZ

5.1 Bodenschutz

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

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

Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

5.2 Altlasten

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

Anhaltspunkte für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Sicherheit der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

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

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

5.4 Archäologische Kulturdenkmäler

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

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

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

5.5 Hochwasserschutz

Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen in einem nach Hochwasserrisikogebiet gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG SH. Da dieser Bereich jedoch durch einen Landesschutzdeich (LSD) geschützt ist, bestehen keine Bauverbote nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG. Dennoch kann eine potenzielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das Planungsgebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sie besteht jedoch nur, sofern es bei einem extremen Ostseehochwasser zum Versagen des LSDs kommt. Maßgeblich für die Festsetzung der Hochwasserrisikogebiete ist die Hochwassergefahrenkarte HWGK200, die für diesen Bereich den Referenzwasserstand von NHN + 2,40 m abbildet.

Auf Grundlage des LWG SH und des Generalplans Küstenschutz (GPK) müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein. Im Deichschutzstreifen landeinwärts des LSD bestehen daher nach § 66 LWG SH Nutzungsverbote, da dieser Bereich nach § 66 Abs. 1 LWG SH zu ebendiesem gehört. Demnach ist es u. a. verboten, Anlagen jeder Art zu errichten oder wesentlich zu ändern, Gegenstände aller Art oder Geräte zu lagern, Zäune zu errichten oder Bäume oder Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Pflanzen und Sträucher sind regelmäßig auf eine Höhe von 1 m zurückzuschneiden.

Nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LWG SH bestehen für Teile des Planungsbereichs Bauverbote. Demnach dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Für den Bau von Nebenanlagen in diesem Bereich, wie zum Beispiel Parkplätze oder Carports, kann auf Antrag eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden. Ein Rechtsanspruch auf Erteilung dieser Genehmigungen besteht nicht.

Es bestehen durch den aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 40 mit seinen 5 Änderungen Bau- und Nutzungsrechte auf allen Grundstücken. Die im vorliegenden Entwurf eingezeichneten Baufenster sichern lediglich den Bestand im Abstand zwischen 15 / 20 m (siehe Vorgaben des Bebauungsplan Nr. 40 und seiner 2. Änderung) und 50 m zum Deich ab. Neue Baumaßnahmen, die über den vorhandenen Bestand hinausgehen, werden nicht vorbereitet.

Bild 7: Planung auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 40 und seiner 2. Änderung



6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

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

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- 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
Sondergebiete	23.000 m ²
Verkehrsfläche	4.110 m ²
Versorgungsflächen	60 m ²
Gesamt	27.170 m² (2,72 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Wie dem Punkt 1.1.2 zu entnehmen ist, sind im Plangebiet keine zusätzlichen Wohnungen bzw. Ferienwohnungen möglich, die nicht bereits jetzt gebaut werden könnten.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Der Gemeinde entstehen Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 6. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.09.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 09.11.2023

(gez. Sebastian Rieke)
Bürgermeister

Die 6. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 40 ist am 15.11.2023 in Kraft getreten.

