



-Diese Ausfertigung entspricht der am 24.Dezember 2008 in Kraft getretenen Fassung der Begründung-

Satzung der Gemeinde Grömitz über den Bebauungsplan Nr. 54.1

für das Gebiet des Yachthafens

Begründung mit Umweltbericht

I.	TEIL: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	1
1	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	1
2	Planungsanlass und Entwicklungsziele	1
3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	1
3.1	Tatsächliche Situation.....	1
3.2	Rechtliche Situation	1
4	Übergeordnete Planungsvorgaben	2
5	Planung	3
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	3
6.1	Art der baulichen Nutzung	3
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
6.4	Äußere Gestaltung.....	5
6.5	Grünflächen	6
6.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
6.7	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	6
6.8	Verkehrliche Erschließung.....	7
6.9	Ver- und Entsorgung.....	8
7	Flächenbilanz.....	9
8	Durchführung der Planung und Kosten.....	9
II.	TEIL : Umweltbericht	10
1	Einleitung.....	10
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	10
1.2	Angaben zum Standort.....	10
1.3	Art des Vorhabens und Festsetzungen.....	10
1.4	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	10
1.5	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	11
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	12
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	12
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	17
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	17
2.4	Alternativenuntersuchung	18
3	Zusätzliche Angaben	19
3.1	Merkmale, Verfahren und Probleme bei der Umweltprüfung	19
3.2	Monitoring-Maßnahmen.....	19
3.3	Zusammenfassung	19
III.	Verfahrensvermerke	20
IV.	Anhang	21
1	Übersichtsplan i.M. 1:5000	21
2	Schnitt Stellplatzanlage Ing.-Büro Benthien (ohne Maßstab).....	22
3	Schnitt Stellplatzanlage Ing.-Büro Benthien (Ausschnitt, ohne Maßstab)	23

I. TEIL: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 54.1 wird für den Bereich des Yachthafens, im Südwesten der Gemeinde Grömitz aufgestellt. Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 54. Dieser Bebauungsplan wird überplant und mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 54.1 aufgehoben. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 15,77 ha.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich Verlandungsflächen der Ostsee. Nach dem Erlass des Innenministeriums IV 890b-563.34 vom 23.12.1983 ist eine Eingemeindung der Strandfläche nordöstlich des Yachthafens nicht notwendig. Die entstandene Landfläche ist dem Gemeindebezirk zuzuschlagen.

2 Planungsanlass und Entwicklungsziele

Der Tourismus-Service Grömitz, als Eigenbetrieb der Gemeinde Grömitz, plant bauliche Maßnahmen im Bereich des vorhandenen Yachthafens. Die geplanten Maßnahmen sollen die Wettbewerbsfähigkeit des Yachthafens im westlichen Ostseeraum stärken. Hierzu wird als Anschubmaßnahme die vorhandene Kurpromenade in den Bereich des Yachthafens hinein verlängert. Außerdem sind ergänzende bauliche Anlagen geplant, um den wachsenden Anforderungen der Nutzer gerecht zu werden und das Spektrum der Nutzergruppen zu erweitern.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 verfolgt die Gemeinde Grömitz folgende, wesentliche Ziele:

- Qualitätsverbesserung der vorhandenen touristischen Infrastruktur
- Schaffung der planerischen Voraussetzungen für Ausbau und Weiterentwicklung des Yachthafens
- Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde Grömitz
- Entwicklung und Fortführung einer promenadentypischen Identität

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Tatsächliche Situation

Der Geltungsbereich und die im Nordosten angrenzenden Wasserflächen werden als Yachthafen der Gemeinde Grömitz genutzt. Betreiber ist der Tourismus-Service Grömitz. Der Yachthafen verfügt über eine geschützte Wasserfläche mit den Liegeplätzen und baulichen Anlagen mit hafenrelevanten Nutzungen entlang des Steilabfalls.

Ergänzend schließt der Yachthafen befestigte Fahrflächen, Stellplätze und eine Slipanlage ein.

3.2 Rechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz wurde am 22.12.1998 genehmigt (Az.: IV 642-512.111-55.16) und am 04.08.1999 wirksam.

Dort wird für den Bereich des Yachthafens für die landseitigen Flächen eine Sonderbaufläche "Yachthafen" dargestellt. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein schmaler Grünstreifen zwischen der Sonderbaufläche und der Gemeindegrenze nach Schashagen. Die Wasserflächen sind als Wasserflächen mit der Zweckbestimmung "Sportboothafen" dargestellt. Der gesamte Yachthafen, incl. der dazu gehörenden Wasserflächen, ist bereits inkommunalisiert.

Der Bebauungsplan Nr. 54.1 geht mit der geplanten Nutzungsvielfalt über den durch die dargestellten Nutzungen des Flächennutzungsplanes vorgegebenen Rahmen hinaus. Es ist somit ein eigenständiges Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan notwendig. Diese 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in einem zeitlich etwas nach gelagerten Verfahren betrieben.

Der Nordwesten des geplanten Geltungsbereiches schließt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Grömitz mit ein. Der Bebauungsplan wurde am 12.11.1982 verbindlich und entspricht nach fast einem viertel Jahrhundert nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Die notwendigen Maßnahmen zu Ausbau und Weiterentwicklung des Yachthafens sind mit diesem Ortsrecht nicht mehr umsetzbar. Durch die vollständige Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 54.1 ersetzt dieser den bisherigen Bebauungsplan Nr. 54. Der Bebauungsplan Nr. 54 wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 54.1 unwirksam. Die Verfahrensakte zum Bebauungsplan Nr. 54 wird entsprechend ergänzt.

4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Das übergeordnete Planwerk ist der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 (LROPI). Der LROPI definiert die übergeordnete Raumstruktur, die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie landesweite Entwicklungsperspektiven. Die regionale Ausdifferenzierung des Planwerkes erfolgt über die Regionalpläne des Landes Schleswig-Holstein. Die Gemeinde Grömitz befindet sich im Geltungsbereich des Regionalplanes für den Planungsraum II, der den Kreis Ostholstein und die Hansestadt Lübeck umfasst. Die aktuelle Fortschreibung des Regionalplanes stammt aus dem Jahre 2004. Bei den Aussagen der landesplanerischen Vorgaben ist zwischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu unterscheiden:

Ziele der Raumordnung liegen vor, wenn verbindliche überörtliche, langfristige Festlegungen als landesplanerische Letztentscheidungen getroffen werden, die keine Abwägung mehr zugänglich sind. Im Übrigen konkretisiert der Regionalplan schwerpunktorientiert landesplanerische **Grundsätze**, die in generalisierter Form Aussagen zu einzelnen Fragen der räumlichen Entwicklung treffen. Diese Vorgaben sind behördenverbindlich und finden im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung.

Die Regionalpläne definieren u.a. über Vorgaben zur regionalen Siedlungsstruktur Orientierungsrahmen für die einzelnen Städte und Gemeinden. Diese Vorgaben sind landesplanerische Grundsätze. Für den Nahbereich Grömitz werden, in Bezug auf die vorliegende Planung, folgende generelle Aussagen getroffen:

- Die Fremdenverkehrsfunktion ist zu erhalten und zu entwickeln
- Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung sind erforderlich.
- Ausbau und Weiterentwicklung des Yachthafens

Ergänzend zum Regionalplan II ist für den gleichen Planungsraum ein Landschaftsrahmenplan aufgestellt worden (2003).

Der Landschaftsrahmenplan weist die Gemeinde Grömitz als Gebiet mit besonderer Erholungseignung aus. Außerdem ist der Yachthafen als Sportboothafen gekennzeichnet.

Ergänzend zu den landesplanerischen Vorgaben sind übergeordnete Gesetze des Bundes oder des Landes zu beachten und als nachrichtliche Übernahme bzw. Kennzeichnung in die Planzeichnung zu übernehmen.

Hierzu gehören die 100-m-Linie des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens gemäß § 26 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) und der ebenfalls 100 m breite Bauverbotsstreifen gemäß § 80 des Landeswassergesetzes (LWG). Das Hafengelände unterliegt jedoch auf Grund gesonderter Regelungen des Landeswassergesetzes nicht den Bestimmungen über das Bauverbot.

Bauvorhaben in einem öffentlichen Hafen unterliegen nach § 80 Absatz 2 Nr. 1 LWG nicht dem Bauverbot nach § 80 Absatz 1 LWG. Für genehmigungspflichtige Bauvorhaben ist damit das Einvernehmen der unteren Küstenschutzbehörde durch die zuständige Baubehörde nicht erforderlich. Unabhängig davon liegt jedoch der überwiegende Teile des Geltungsbereichs unterhalb von +3,3mNN und damit im Einflussbereich von Ostsee-Hochwasser und es besteht Überflutungsgefahr. Für Vorhaben sollten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Erosion, Unterspülung, Wellenschlag und Hochwasser durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans getroffen werden.

5 Planung

Der vorliegende Bebauungsplan soll die planerischen Voraussetzungen für den Ausbau und die Weiterentwicklung des Yachthafens bilden. Grundlage des Bebauungsplanes ist eine durch den Tourismus-Service Grömitz in Auftrag gegebene Planung zur Verlängerung der Kurpromenade in den Yachthafen und zur Umgestaltung der Freiflächen des Yachthafens. Die Planung liegt im Entwurf vor und findet ihre Berücksichtigung in den Nutzungsausweisungen und Gebietsabgrenzungen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dennoch ausreichenden Handlungsspielraum für die Umsetzung gewähren.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden "Sonstige Sondergebiete" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Um den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen gerecht zu werden und diese zu steuern werden zwischen fünf Sondergebietsarten unterschieden:

Sondergebiet "Hafenbezogene Sondernutzungen"

Das Sondergebiet "Hafenbezogene Sondernutzungen" besteht aus 2 Teilgebieten innerhalb der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Sportboothafen. Die Baugebiete werden festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich zu schaffen.

Im südöstlichen Teilgebiet, an der wasserseitigen Zufahrt zum Yachthafen, ist die Errichtung einer baulichen Anlage für den Hafenmeister geplant. Weiterhin werden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, dass dort Schank- und Speisewirtschaften entstehen können. Die Erschließung des Baugebietes wird durch die Festlegung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Promenade" im Verlauf und in Anlehnung an die bestehende Mole sichergestellt. Bei Realisierung der Planung werden allerdings insbesondere bauordnungsrechtliche Aspekte hinsichtlich des Brandschutzes zu erhöhten Anforderungen an die Zuwegungen und die bauliche Anlage führen. Im Falle einer konkreteren Investitionsabsicht sind die notwendigen Maßnahmen im Bauantragsverfahren zu klären.

Das nordwestliche Teilgebiet, angrenzend an die Promenade, dient insbesondere ebenfalls der Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft. Die exakte Lage der Baufläche an der Promenade ist von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung. Insofern wird, bei einer konkreten Investitionsabsicht, für eine Verschiebung der Baufläche parallel zu Promenade eine Ausnahme und Befreiung gemäß § 31 BauGB in Aussicht gestellt. Die Erschließung erfolgt über die direkte Anbindung an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Promenade".

Mit der Schaffung von Planungsrecht, insbesondere für gastronomische Einrichtungen, in den beiden Teilgebieten, beabsichtigt die Gemeinde Grömitz städtebaulich attraktive Standorte für qualitätvolle Angebote zu schaffen.

Nach Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Sondergebietes sind diese konkreten Bereiche aus der Sportboothafengenehmigung auszunehmen. Sollte von dem Planungsangebot einer Bebauung der Flächen im SO "Hafenbezogene Sondernutzungen" kein Gebrauch gemacht werden, verbleiben die Flächen in der genehmigten Sportboothafennutzung.

Die Ausweisung dieser Bauflächen ist als eine Angebotsplanung ohne konkrete Investorenabsichten zu verstehen. Die Gemeinde möchte durch die Ausweisung dieser Bauflächen in städtebaulich exponierter Lage Anreize für Investitionen im Bereich anspruchsvoller und hochwertiger Gastronomie schaffen.

Sondergebiet Hafen-Facilities

Das Sondergebiet Hafen-Facilities besteht aus 2 Teilgebieten. Mit dem SO "Hafen Facilities" werden bereits vorhandener baulicher Anlagen im Bereich der Steilabfalls überplant. Die zulässigen Nutzungen sollen vorrangig dem Betrieb und der Bewirtschaftung des Hafens dienen und entsprechende Begleitnutzungen ermöglichen. Im begrenzten Maße sind Aufenthaltsräume zulässig. Diese müssen oberhalb von 3,50m ü.NN liegen und dienen nur Betriebsinhabern und Betriebspersonal sowie Nutzern der Wassersportschulen. Die Nutzungserweiterung zugunsten der Wassersportschulen ergibt sich aus den Markterfordernissen: Die Kurse der Wassersportschulen erstrecken sich häufig über mehrere Tage und die Übernachtung im Bereich des Hafens ist für viele Interessenten ein Bewertungsmerkmal bei der Auswahl einer geeigneten Segelschule. Außerdem werden auch Kinder und Jugendliche in den Ferienmonaten über mehrere Tage geschult und müssen in diesem Zeitraum betreut untergebracht werden.

Sondergebiet Surfschule

Die Ausweisung des Sondergebiets "Surfschule" dient der planerischen Sicherung dieser Einrichtung. Insbesondere die Errichtung der notwendigen baulichen Anlagen ist damit besser zu steuern.

Die Surfschule ist eine wichtige Einrichtung im Zusammenhang mit dem Yachthafen. Die Planung soll die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch ansprechende und dauerhafte Lösung schaffen.

Innerhalb des Plangebietes sind beidseitig des Jachthafenkomplexes ufernah eine Surfschule und eine Segelschule ausgewiesen worden. Der Standort der Surfschule erfolgt bestandsorientiert und wird durch ein weiteres, im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 33.4. befindliches „Sondergebiet für Wassersporteinrichtungen“ ergänzt. Mit der Ausweisung dieses angrenzenden Sondergebietes „Wassersport und Wassersportschule“ beabsichtigt die Gemeinde Kellenhusen die städtebaulich unbefriedigende Situation der provisorischen Bauten der Wassersportschule zu verbessern.

Durch die räumliche Zusammenfassung der baulichen Anlagen „Wassersport und Wassersportschule“ mit der Surfschule und derer Zuordnung zum Jachthafen werden die wasserbezogenen Strandnutzungen konzentriert angeordnet. Eine Beeinträchtigung des übrigen Strandbetriebes durch diese Aktivitäten wird somit minimiert.

Die Gemeinde Grömitz erachtet es für erforderlich, sowohl für das jugendliche Klientel der Surfer, als auch für die Segelinteressierten ein Angebot zu unterbreiten, um eine möglichst umfangreiche Urlaubergruppe für Grömitz gewinnen zu können.

Hierbei wird die südliche Segelschule vollständig in das Hafengeschehen eingebunden. Das am nördlichen Geltungsbereichsrand befindliche Sondergebiet „Surfschule“ wird in Kombination mit dem Sondergebiet „Wassersport und Wassersportschule“ genutzt

Sondergebiet Segelschule

Im Sondergebiet "Segelschule" soll die Nutzung durch eine weitere Segelschule planungsrechtlich ermöglicht werden. Aus dem bereits im Zusammenhang mit dem SO "Hafen-Facilities" erläuterten Gründen werden auch hier Übernachtungsmöglichkeiten für die Nutzer der Segelschule geschaffen. Die Einschränkung der Nutzung von Aufenthaltsräumen durch die genau definierte Personengruppe soll eine Zweckentfremdung, etwa für gewerbliche Vermietung als Ferienhäuser, ausschließen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet "Hafenbezogene Sondernutzungen"

Im Sondergebiet "Hafenbezogene Sondernutzungen" soll die Errichtung von begrenzten baulichen Anlagen im Zusammenhang mit den Stegen oder der Uferbefestigung ermöglicht werden. Die beiden Teilgebiete erstrecken sich nur über ein Segment des Yachthafens: Dies betrifft einen ca. 50 m tiefen und 40 m parallel zur Kaimauer verlaufenden Bereich und einen Bereich im Südosten. Das Maß der Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche bestimmt

Damit wird das planerische Ziel verfolgt, dass die Hafentfläche auch künftig als Hafentfläche wahrgenommen werden kann und nicht als ein Baugebiet im Wasser.

Sondergebiete "Surfschule" und "Segelschule"

In den Sondergebieten "Surfschule" und "Segelschule" ist ebenfalls nur eine sehr begrenzte bauliche Entwicklung geplant. Das Maß der baulichen Nutzungen ist restriktiv auf die geplanten Nutzungen abgestimmt. Die Nutzungen sollen sich einerseits dem Hafencharakter unterordnen andererseits aber auch seinen Charakter unterstreichen. Die restriktive Begrenzung der maximalen Grundflächen und Höhen sichert die Umsetzung der planerischen Ziele.

Sondergebiet "Hafenfacilities"

Das Sondergebiete Hafenfacilities hat eine eindeutig bauliche Prägung. Die Bebauung im Sondergebiet ist größtenteils bereits vorhanden. Für zukünftige Entwicklungen sind begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an den Planungsinhalten des Ursprungs-B-Planes 54 und an der Höhe der Geländekante. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung sichern, dass die baulichen Anlagen eine geringere Höhe als die Böschungskante haben.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise richtet sich nach dem vorhandenen Charakter der Bebauung und der beabsichtigten Entwicklung und Nutzung. Im überwiegenden Bereich ist eine offene Bauweise festgesetzt, um großflächige Baukörper zu unterbinden. Im Sondergebiet Segelschule wurden zusätzlich noch Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um dort die Kleinteiligkeit der geplanten baulichen Anlagen sicherzustellen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung befinden sich teilweise Ver- und Entsorgungsleitungen. Da die Baufenster deutlich größer als das jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung ausgewiesen sind, kann im Rahmen der Umsetzung die vorhandene technische Infrastruktur berücksichtigt werden. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, werden die betroffenen Medien für den Ver- bzw. Entsorger kostenneutral verlegt.

6.4 Äußere Gestaltung

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird im Wesentlichen durch die örtlichen Bauvorschriften bestimmt. Hierbei ist das öffentliche Interesse an visuellen Qualitätsstandards der gebauten Umwelt gegenüber den privaten Verfügungsrechten über den eigenen Grund und Boden abzuwägen. In diese Abwägung wurde auch der Umstand eingestellt, dass zum überwiegenden Teil die Gemeinde Grömitz über den Tourismus Service Eigentümerin der Flächen ist und somit die Einhaltung von Qualitätsstandards ohnehin beim Satzungsgeber des vorliegenden Planes liegt.

Außerdem steht bei einer Hafenanlage, auf Grund der unterschiedlichen Nutzungen, Bedürfnisse und Sicherheitsaspekte, die Funktionalität im Vordergrund.

Weiterhin wird für bauliche Anlagen in den Sondergebieten "Hafenbezogene Sondernutzungen", "Surfschule" und "Segelschule" festgesetzt, dass sie nur auf Podestflächen, die auf Stützen zu lagern sind, errichtet werden dürfen. Damit werden Aufschüttungen in der Wasserfläche des Hafens ausgeschlossen und der maritime Charakter des Hafens gesichert.

Unter Berücksichtigung der genannten Argumente werden nur für die Sondergebieten "Hafenbezogene Sondernutzungen", "Surfschule" und "Segelschule" und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Promenade" Holzfassaden festgesetzt.

Der vorhandene Baubauungsplan Nr. 54 hat den damaligen planerischen Zielsetzungen entsprechend detailliertere Festsetzungen für äußere Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Die Festsetzungen mündeten in einer planerisch gewollten Ansicht der Gesamtanlage. Ein Blick auf die bestehenden baulichen Anlagen zeigt, dass dieses gestalterische Ziel bestenfalls in Ansätzen durchgehalten werden konnten, da es mit den funktionalen Zwängen des Hafens nicht in Einklang zu bringen war.

6.5 Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes sind Grünflächen nur explizit entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll die Böschungskante vor Zerstörung durch Überbauung geschützt werden.

Im Rahmen der in Planung befindlichen Umgestaltung des Yachthafens und der Verlängerung der Kurpromenade sind weitere Grünflächen geplant. Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan wurde aber verzichtet, um der Ausführungsplanung nicht vorzugreifen.

6.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Bebauungsplanes sind keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant. Der Ausgleich der durch diese Planung vorbereiteten Eingriffe erfolgt über das Öko-Konto der Gemeinde Grömitz. Das Öko-Konto wird entsprechend fortgeschrieben.

6.7 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

6.7.1 Gewässer-, Erholungsschutz- und Bauverbotsstreifen (§ 26 LNatSchG/ § 80 LWG)

Der Geltungsbereich befindet sich im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gemäß § 26 LNatSchG und im Bauverbotsstreifen gemäß § 80 LWG.

Ausnahmen können für die Errichtung baulichen Anlagen der wassergebundenen Freizeit- und Erholungsnutzung (§ 26, Abs. 2, Nr. 2 LNatSchG) und für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen (§ 26, Abs. 3, Nr. 1 LNatSchG) zugelassen werden. Die Inaussichtstellung dieser Ausnahmeanträge wird während des Bebauungsplanverfahrens von der Gemeinde Grömitz beantragt.

Die Bauverbote des § 80 LWG gelten nicht für bauliche Anlagen, die in Ausübung wasserrechtlicher Erlaubnisse oder Bewilligungen errichtet wurden bzw. für öffentliche Häfen (§ 80 Absatz 2 Nr. 1 LWG).

Die Molen grenzen an die Bundeswasserstraße. Daher ist für die Errichtung von baulichen Anlagen auf der Mole bzw. an der Mole zum Außenbereich des Hafenbeckens hin (Segelschule, Hafenmeister, Gastronomie) eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz zu beantragen. Dies soll gegebenenfalls mindestens 2 Monate vor dem Baubeginn erfolgen.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6.7.2 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt in Teilbereichen unter 3,30 m ü.NN und damit im hochwasser- und überschwemmungsgefährdeten Bereich der Ostsee.

Zur Sicherung der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu errichtenden Baukörper sind diese gegen Hochwasser- und Überschwemmungen zu schützen. Es sind besondere bauliche Vorkehrungen bzw. Sicherungsanlagen gegen Naturgewalten zum Schutz gegen Unterspülungen und gegen Aufschwimmen erforderlich.

Durch die Kennzeichnungen und Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung ist gewährleistet, dass die bei der Bauaufsichtsbehörde eingereichten Bauanträge künftig bezüglich der Einhaltung von notwendigen Sicherungsmaßnahmen geprüft werden. Weitere Maßnahmen zur Sicherung der Baukörper innerhalb von Überschwemmungsgebieten sind mit dem Planungsinstrument des Bebauungsplanes nicht regelbar und müssen im Zusammenhang mit dem Bauantragsverfahren im Detail wie folgt geklärt werden:

Im Bauantrag werden detaillierte bauliche und/oder organisatorische Aussagen zu den erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen bei Ostsee-Hochwasser erforderlich. Bestandteil des Bauantrages sind konkrete Angaben zur Standsicherheit der geplanten Gebäude (Vermeidung von Unterspülung), zu Anschlusshöhen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Angaben zu Flucht- und Sicherheitswegen.

Weiterhin werden im Rahmen der Objektplanung Angaben zu Gefahren durch aufschwimmende Tankanlagen und zur Betriebssicherheit von Fahrstühlen sowie zu weiteren Sicherheitsvorkehrungen getroffen, soweit diese standortbedingt erforderlich sind. Durch die Berücksichtigung des vorbeugenden Hochwasserschutzes bei der Objektplanung wird das mögliche Schadensrisiko durch Hochwasser minimiert und denkbare Schadensszenarien überschaubar.

6.8 Verkehrliche Erschließung

6.8.1 Äußere Erschließung

Der Yachthafen ist durch die Straße Königsredder an die Ortslage Grömitz und direkt an die Bundesstraße (B 501) angebunden. Außerdem endet bisher am Yachthafen die Kurpromenade, deren Verlängerung in den Yachthafen hinein mit dieser Planung vorbereitet wird.

Die Gemeinde Grömitz verfügt über keinen Bahnanschluss, ist aber an das überörtliche Busnetz angeschlossen. Der nächsten Bahnanschlüsse befinden sich in Lensahn und Neustadt/Holstein. Von Neustadt ist Grömitz in ca. 20 min. mit einem Linienbus erreichbar. Außerdem ist Grömitz über mehrere Buslinien in das Busnetz des Verkehrsverbundes Ostholstein eingebunden. Zusätzlich besteht eine direkte Busverbindungen von und nach Hamburg und am Wochenende auch in Richtung Berlin.

6.8.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Ausweisung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Promenade". Die Verkehrsfläche soll neben der reinen Erschließungsfunktion vor allem Aufenthaltsqualitäten im Freiraum schaffen. Hierzu dienen insbesondere die bauliche Verlängerung der bisher am Geltungsbereich endenden Kurpromenade und die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die begrenzte Errichtung baulicher Anlagen.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Promenade" sind in den festgesetzten Baufenstern bauliche Anlagen entsprechend des Nutzungskataloges im Teil B Text zulässig. Unter "hafenrelevanten baulichen Einrichtungen" sind Einrichtungen zu verstehen, die zur Betreibung und Bewirtschaftung des Hafens notwendig sind. Hierzu zählen z.B. eine Tankstelle, Slipanlagen u.ä.. Die ebenfalls zulässigen "Sport- und Freizeiteinrichtungen" sind der Hafennutzung und der Nutzung als Verkehrsfläche untergeordnet. Sie sollen nicht als eigenständige Hauptnutzung in Erscheinung treten, sondern einer Aufwertung der Freiraumqualitäten der Promenade dienen.

Durch Definition von Art und Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die baulichen Anlagen einfügen und sich der Hauptfunktion der Verkehrsfläche unterordnen. Insbesondere wird durch die Planung die Freihaltung von mindestens 5 m breiten Erschließungsgassen für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge sichergestellt.

Des Weiteren ist die Wendeanlage am Ende der Straße Königsredder als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden. Die Wendeanlage befindet sich außerhalb des eigentlichen Hafengebietes und verbindet den Yachthafen mit dem übrigen Gemeindegebiet.

6.8.3 Ruhender Verkehr

Die vorhandenen Stellplätze im Yachthafen reichen nicht aus, um den erforderlichen Bedarf zu decken. Die rechnerisch nachgewiesenen Stellplätze im B-Plan 57 werden von den Liegeplatzinhabern und Gästen des Yachthafens auf Grund der Entfernung und des fehlenden Blickkontaktes zwischen den Liegeplätzen und Stellplätzen nicht angenommen. Es ist aber für die Attraktivität, Akzeptanz und Konkurrenzfähigkeit des Yachthafens wichtig in der Nähe zu den Boots-Liegeplätzen Stellplätze für PKW nachzuweisen. Aus diesem Grund wird eine Fläche für Stellplätze für den Yachthafen über die Festsetzung einer "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Stellplätze" westlich der Wasserflächen des Yachthafens im Anschluss an die Promenade ausgewiesen.

Innerhalb dieser Fläche wird der überwiegende Bedarf an Stellplätzen gedeckt.

Ermittlung des Stellplatzbedarfs:

Der Yachthafen verfügt über 780 Liegeplätze. Gemäß Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein vom 17.07.2000 wird ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge je 2 bis 5 Boote benötigt. Daraus ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 156 bis 396 Stellplätze.

Da die Anwendung der Mindeststellplätze eine infrastrukturell vor Ort nicht gegebene optimale Versorgung des Plangebietes voraussetzt, nimmt die Gemeinde Grömitz bei ihrer Bilanzierung der erforderlichen Stellplätze einen Richtwert von einem Stellplatz für Kfz je 2 Bootsliegeplätze, d.h. von 390 erforderlichen Stellplätzen an.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind ca. 250 Stellplätze vorgesehen. Im Bebauungsplan Nr. 57 sind weitere 252 Stellplätze für den Yachthafen und 84 öffentliche Parkplätze nachgewiesen. Damit stehen insgesamt ca. 502 Stellplätze für den Yachthafen zur Verfügung. Damit ist der vorhandene und planerisch vorbereitete Bedarf für Stellplätze gedeckt und ein Überschuss von 112 Stellplätzen, die für die Nutzung der ausgewiesenen Sondergebiete und Nutzungen innerhalb der Verkehrsflächen zur Verfügung stehen, nachgewiesen.

6.9 Ver- und Entsorgung

6.9.1 Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Zweckverband Karkbrook sichergestellt. Der Yachthafen ist bereits an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Ein Anschluss ist ebenfalls bereits vorhanden.

Das anfallende (landseitige) Niederschlagswasser wird über das verrohrte Gewässer Nr. 1 des WBV Cismar in die Ostsee geleitet. Für die o.g. Gewässerbenutzung hat der Zweckverband Karkbrook eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 2-7 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Für die weitere Planung sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten.

6.9.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Eon Hanse AG. Der Anschluss der geplanten Bauflächen an das vorhandene Stromnetz ist möglich.

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.9.3 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.9.4 Telekommunikation

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

6.9.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Der Yachthafen ist mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten auszustatten. Gemäß dem Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999, Az.: IV 334 - 166.701.400 (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung) ist ein Löschwasserbedarf von 96m³/h innerhalb von 2 Stunden im Umkreis von 300 m abzusichern.

6.9.6 Bereich für Anlagen der Ver- und Entsorgung

Auf dem geplanten Yachthafenplatzes an der Krananlage ist ein Bereich mit Ver- und Entsorgungsanlagen für Sportboote vorgesehen. Neben den üblichen Anschlüssen zur Strom- und Wasserversorgung, sowie Schmutzwasserentsorgung ist auch eine Betankungsmöglichkeit gegeben. Durch den Ausbau dieser Infrastruktureinrichtungen soll die Attraktivität des Yachthafens erhöht werden.

7 Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 54.1 beträgt ca. 15,77 ha und setzt sich aus folgenden Flächennutzungsarten zusammen:

Sondergebiete	57.567 m ²
Wasserfläche Sportboothafen	94.043 m ²
Grünfläche	4.245 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.224 m ²
Gesamtfläche	157.076 m² (15,1 ha)

8 Durchführung der Planung und Kosten

Die Kosten der Planung und der Ausgleichsmaßnahmen werden vom Tourismus-Service Grömitz übernommen.

II. TEIL : Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 verfolgt die Gemeinde Grömitz folgende, wesentliche Ziele:

- Qualitätsverbesserung der vorhandenen touristischen Infrastruktur
- Schaffung der planerischen Voraussetzungen für Ausbau und Weiterentwicklung des Yachthafens
- Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde Grömitz
- Entwicklung und Fortführung einer promenadentypischen Identität

1.2 Angaben zum Standort

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 der Gemeinde Grömitz sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Umgestaltung des Uferbereiches vor dem Yachthafen sowie zum Bau von Gebäuden im bestehenden Yachthafen geschaffen werden. Einbezogen wird auch der unmittelbar nördlich angrenzende Strandbereich, der zur Aufnahme einer Surfschule vorgesehen ist.

1.3 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Wesentliche Grundlage des Bebauungsplanentwurfes ist die vom Planungsbüro Benthin Neustadt / Roge vorgelegte Planung zur Umgestaltung der Uferpromenade. Die derzeit geradlinige Uferkante des Yachthafens soll zugunsten einer geschwungenen Uferlinie aufgelöst werden. Die Uferkante wird dazu in Anpassung an den geschwungenen Verlauf vereinzelt um einige Meter landseits verschoben, so dass sich die Wasserfläche des Hafenbeckens innerhalb der Einbuchtungen vergrößern wird. Entlang der Promenade sind verschiedene Aktionsfelder mit unterschiedlichen Nutzungen, Grünflächen und auch Stellplätzen vorgesehen. Zum Teil sollen hier kleinkubaturige Gebäude entstehen können. Landseits der Promenade werden die vorhandenen Gebäude im Bestand gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Im Südwesten des Plangebietes ist eine Stellplatzanlage vorgesehen. Die landseitigen Flächen des Bebauungsplanes werden als Sondergebiete und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Teilflächen der inkommunalisierten Wasserfläche des Hafenbeckens werden als Sondergebiet festgesetzt, um eine kleinteilige hafenzugehörige Bebauung an den vorhandenen Stegen bzw. an der Südmo- le bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.

Im Zuge des Promenadenumbaus soll auch die verkehrliche Eingangssituation im Norden neu gestaltet werden und der Bau eines Gebäudes für die dort bereits ansässige Surfschule etabliert werden.

Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine 8 m breite Grünfläche als Abschirmgrün vorgesehen.

1.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Gebietsgröße von ca. 15,1 ha und gliedert sich entsprechend der vorge- nannten Flächenbilanz.

Der Umfang der Entsiegelung durch die Auflösung der vorhandenen Uferkante und die Neuversiege- lung durch die Promenadenumgestaltung, zusätzliche Gebäude und durch die neuen Stellplätze kann dem Punkt 3 zur Eingriffsregelung entnommen werden.

1.5 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.5.1 Fachgesetze

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Im Umweltbericht sind insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt zu bewerten.

Der vorliegende Grünordnungsplan stellt die für den Umweltbericht wesentlichen Grundlagendaten zusammen und gibt Empfehlungen für Maßnahmen und Festsetzungen, die Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren können. Zusätzlich wird im Grünordnungsplan die Eingriffsregelung abschließend abgearbeitet. So sind die unvermeidbaren Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu beschreiben und als Grundlage für den erforderlichen Ausgleich heranzuziehen.

Nachfolgend aufgeführte Richtlinien, Gesetze, Verordnungen und Erlasse werden für den Umweltbericht herangezogen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
- Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 3. Juli 1998

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Für die Bauleitplanung ist insbesondere der § 43 BNatSchG bezüglich des Artenschutzes zu beachten. Des Weiteren finden sich die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zur Eingriffsregelung im § 18 ff des BNatSchG sowie in den 10 ff des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG). Lagebedingt sind auch die Ausführungen zum Gewässerschutz nach § 26 LNatSchG zu beachten: Demnach ist an Küstengewässern in einem Bereich von bis zu 100 m von der Küstenlinie die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen verboten. Ausnahmen regeln die Absätze 2 und 3 des § 26 LNatSchG. Von der Planung sind nach § 25 LNatSchG geschützte Biotopflächen betroffen. Fachplanungen

Konkrete übergeordnete landschaftsplanerische Zielsetzungen sind dem **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck (Gesamtfortschreibung 2003)** zu entnehmen. Dort werden die überörtlichen Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt. Diese werden unter Abwägung mit den anderen raumwirksamen Planungen und Maßnahmen nach Maßgabe des Landesplanungsgesetzes in die Raumordnungspläne des Landes aufgenommen und damit verbindliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Grömitz ist wie der gesamte Küstenstreifen ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Der landseits des Yachthafens liegende Küstenstreifen ist als Geotop (Aktive Ostseekliffs) einzustufen. Der Gesamtcharakter dieses Landschaftsteiles sollte gewahrt bleiben.

Für die Ortslage Grömitz ist Gley-Podsol aus Flugsand über Strandwallasand als eine schutzwürdige Bodenform beschrieben. Prozesse und Phasen der Naturgeschichte spiegeln sich über die Grundwasserschwankungen in dieser schutzwürdigen Bodenform in besonderer Weise wieder.

Im Bewertungs- und Entwicklungsteil des Landschaftsplanes der Gemeinde Grömitz (festgestellt am 30.09.1997) können für das entsprechende Plangebiet keine planrelevanten Aussagen entnommen werden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Überplant werden der bestehende Yachthafen inklusive der vorgelagerten Landflächen. Im Zuge des Hafenausbaus wurde mit Errichtung der beiden, das Hafenbecken umgrenzenden Steinmolen, mit dem Bau der Steganlagen und den erfolgten Ausbaggerungen und Vertiefungen der unmittelbar von der Baumaßnahme betroffene Flachwasserzone der Ostsee und der Uferbereich nachhaltig und erheblich verändert, so dass es sich um einen stark anthropogen überprägten Landschaftsausschnitt handelt. Auch mittelbar sind außerhalb des Hafenbeckens mit dem Bau irreversible Lebensraumveränderungen hervorgerufen worden, beispielsweise kam es durch neue Strömungsverhältnisse auch zu Veränderungen der Sedimentablagerung. Im Uferbereich erfolgten im Zuge des Hafenausbaus ebenfalls nachhaltige Veränderungen: So wurde die Uferkante durchgängig künstlich gesichert, Flächen mittels Asphalt oder Betonsteinen befestigt und Gebäude errichtet. Auch wurde die Steilkante abgetragen und um einige Meter landseits nach innen verschoben und teilweise bepflanzt.

Wenngleich sich nach dem Hafenausbau auch kleinräumig wieder besiedelbare Lebensräume entwickelt haben, so wird in der naturschutzfachlichen Gesamtbetrachtung insgesamt doch ein als vorbelastet einzustufender Standort überplant.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Durch die Erhöhung der Qualität der touristischen Infrastruktur ist das Schutzgut Mensch positiv betroffen. Es ist nicht zu erwarten, dass es zu einer signifikanten Steigerung von Emissionen durch den Yachthafen kommen wird, da sich Umfang und Qualität der Yachthafennutzung durch die gleich bleibende Zahl der Liegeplätze nur unwesentlich verändern wird.

2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestand

Die in das Plangebiet des Bebauungsplanes einbezogenen Wasserflächen des Yachthafens sind durch feststehende Steganlagen erschlossen. Im Yachthafen befinden sich die Bootsliegeplätze. Die hafenumgrenzenden Molen bestehen aus losen Steinschüttungen. Zu Sedimentablagerungen kommt es vor allem im Bereich der Südmole, so dass dort periodisch Sandausbaggerungen erfolgen.

Die schräg verlaufende Kaikante der geradlinig verlaufenden Uferkante wurde künstlich mit Asphaltdecke bzw. Steinschüttungen, die mit Flüssigbeton ausgefüllt wurden, gesichert.

Der landseitige Teil des Hafens ist durch versiegelte Verkehrsflächen und kurzgeschorene Rasenflächen, die vielfach als Stellplätze genutzt werden (dann zum Teil mit Rasengittersteinen befestigt) gekennzeichnet. Die Straße, die in einem Wendehammer endet, ist ebenso wie die Uferpromenade mittels Asphalt befestigt. Die nicht begrüneten Stellplätze bestehen aus Betonpflaster. In der Mitte befindet sich eine Slipanlage. Außer einer geschnittenen Feldahornhecke und einer einzelnen Platane fehlt hier Gehölz- und Baumbestand völlig.

In den an der Straße landseits angrenzenden Böschungsbereich wurden im Norden und Süden kleinkubaturige Gebäude in hafenzugehörigen Nutzungszuweisungen errichtet. Die Böschungskante stellt die ehemalige Uferkante dar, die wahrscheinlich mit Anlage des Hafens und der Errichtung der Gebäude zum Teil abgetragen und neu angeböschet wurde. Die entlang der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes verlaufende Geländekante überwindet eine Höhe von ca. 4 m und ist durch Ruderalflora bzw. Anpflanzungen mit heimischen Strauch- und Baumarten gekennzeichnet. Diese wurden zum Teil auf den Stock gesetzt. Im Süden geht die Geländekante in eine aktive Kliffkante über. Die Böschungskante ist hier durch einen alten Gehölzbestand mit Stieleichen und Aspen geprägt. Oberhalb der Geländekante verläuft ein unbefestigter Fußweg. Daran grenzt Ackerfläche an.

In Abstimmung mit dem Kreis Ostholstein, Fachdienst Naturschutz, ist von der Böschungskante nur der hintere, teilweise von altem Gehölzbestand überschirmte Abschnitt als Steilküste gemäß § 25 LNatSchG gesetzlich geschützt. Die übrige Böschungskante entstand künstlich im Rahmen des Hafenausbaus und ist auch heute, trotz der partiell erfolgten Anpflanzungen deutlich anthropogen überprägt. Der in das Plangebiet einbezogene Strandbereich im Nordosten außerhalb des Hafensbereichs ist Bestandteil des Badestrandes. Der Strandbereich unterliegt aufgrund der intensiven Nutzung nicht dem gesetzlichen Biotopschutz. An der Mole hat sich ein rosa-rugosa-Bestand entwickelt, daran grenzt seewärts ein schmaler Dünenstreifen. Das Plangebiet endet im Norden mit einer flächig entwickelten, durch Strandhafer / Strandroggen fixierten Grau- bzw. Braundüne. Die Dünenflächen unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 25 LNatSchG.

Die Abgrenzung der einzelnen Biotop- und Nutzungstypen sowie die Lage der gesetzlich geschützten Biotopverdachtsflächen kann dem Bestandsplan entnommen werden.

Bewertung

Das Plangebiet kann nur mit Einschränkung Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere erfüllen.

Die überplante Wasserfläche ist aufgrund der erfolgten wasserbaulichen Eingriffe im Zuge des Hafenausbaus bereits anthropogen überprägt und in Verbindung mit den sommerlichen Störfaktoren durch den laufenden Hafenbetrieb nur für wenige Tierarten besiedelbar. Gesichtet wurden nur wenig störanfällige Vogelarten, wie Seemöwen, Blesshuhn und Stockenten. Zu den Fischen oder sonstigen Tierartengruppen können keine Aussagen getroffen werden. Auch hier ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der oben beschriebenen Vorbelastungen kaum mit gefährdeten oder seltenen Arten zu rechnen ist. Ausbaggerungen und ständiger Bootsverkehr lassen eine ungestörte Entwicklung von marinen Lebensgemeinschaften kaum zu.

Im landseitigen Teil des Hafens hat nur die Böschungskante gewisse Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt. Im übrigen Bereich sind keine Besiedlungsmöglichkeiten gegeben, da entweder durch Versiegelung und Überbauung oder durch intensive gärtnerische Pflege bzw. Nutzung als Stellplatz Lebensraumfunktionen entzogen wurden. Auch aufgrund der fehlenden Anbindung an höherwertige Grünbereiche und der dauernden Störfaktoren durch Besucher ist die naturschutzfachliche Bedeutung der Grünflächen gering.

Deutlich höherwertiger sind dagegen die Gehölz- und Ruderalflächen entlang der Böschungskante. Hier haben sich ruderalisierte Stauden- und Landreitgrasflure oder – im Falle der Anpflanzungen – nischenreichere Gehölzflächen entwickelt, die aufgrund der zahlreich eingemischten Dornensträucher auch avifaunistische Bedeutung haben.

Doch auch hier ist aufgrund der Nähe zum Hafenbetrieb und in Folge des oberhalb verlaufenden, stark frequentierten Fußweges erhebliches Störpotenzial zu verzeichnen, was sowohl die floristische Bedeutung (Eutrophierung, Begang) als auch die faunistische Besiedlung einschränkt. Dennoch ist dem Steilabfall insbesondere in Verbindung mit der sich unmittelbar südlich fortsetzenden Kliffkante gewisse Bedeutung im lokalen Biotopverbund zuzuschreiben.

Der zum Plangebiet gehörende Strandabschnitt wird zwar im Dünenbereich durch eine geschützte Biopflanze aufgewertet, die Störwirkungen durch den Badebetrieb sind jedoch gravierend.

In der Gesamtbetrachtung ist ein innerörtlicher Freiraum betroffen, der mit Ausnahme des Steilhanges keinerlei oder kaum Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften hat. Mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten gem. § 43 Abs. 4 BNatSchG ist nicht zu rechnen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Bestand

Im betroffenen Flachwasserbereich der Ostsee ist von Geschiebemergel mit Feinsandüberlagerung auszugehen. Der Ostseegrund wurde allerdings durch die Baumaßnahmen im Zuge des Hafenbaus erheblich verändert. So wurden im Bereich der damals erfolgten Ausbaggerungen Vertiefungen vorgenommen, Steganlagen gebaut, Steinschüttungen eingebracht und die Uferkante künstlich gesichert. Dadurch resultierten auch strömungsbedingt verursachte Sedimentumschichtungen, die auch außerhalb der eigentlichen Baumaßnahmen zu nachhaltigen Bodenzustandsänderungen führten und auch heute noch ständige Eingriffe (Ausbaggerungen) erforderlich machen.

Auch landseits erfolgten mit dem Hafenbau nachhaltige und irreversible Bodenveränderungen. Die durch Verwehung und sonstigen Erosionen entstandenen Strand- und Dünenablagerungen unterhalb der alten Kliffkante wurden durch umfangreiche Erdbewegungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Überbauungen / Versiegelungen nachhaltig verändert. Besonders die Überbauung und die sonstigen flächenhaften Bodenversiegelungen führten dazu, dass das natürliche Bodengefüge zerstört wurde und die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr oder nur noch mit Einschränkung erfüllt werden können. Auch innerhalb der begrünten Flächenanteile sind durch Befahrung und Nutzung als Stellplatz erhebliche Verdichtungserscheinungen zu erwarten. Im Zuge der Bebauung wurde auch der Steilabfall neu angebösch, so dass es auch hier zu nachhaltigen Veränderungen des Reliefs und der Boden-genese kam.

Bewertung

Bezüglich des Schutzgutes Boden ist kein Wertelement besonderer Bedeutung betroffen. Es ist weder eine standörtlich seltene, noch eine natürliche, von Menschenhand weitgehend unbeeinflusste Bodenform betroffen. Im Bereich der großflächig versiegelten Flächenanteile sind die natürlichen Puffer- und Speicherfunktionen unterbunden, im Bereich der Rasenflächen sind als Folge der Nutzung als Stellplatz die Funktionen erheblich eingeschränkt.

Lediglich dem Steilabfall kommt trotz der deutlich künstlichen Überprägung als Relikt der ursprünglich vorhandenen Kliffkante gewisse Bedeutung in der Archivfunktion zu.

Es liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Bezüglich des Schutzgutes Wasser ist die Ostsee als unmittelbar betroffenes Oberflächengewässer zu betrachten. Mit dem Bau des Hafens und der Errichtung der umgebenden Steinmolen wurden Strömungsverhältnisse und Sedimenttransport direkt anthropogen beeinflusst. Die betroffene Flachwasserzone hat i.V. mit dem sommerlichen Bootsverkehr somit kaum Lebensraumfunktionen zu erfüllen.

Über das Grundwasser liegen für das Plangebiet keine Daten vor. In Anbetracht der diesbezüglich geringen Eingriffsschwere kann auf eine weitere Darstellung verzichtet werden.

Bewertung

Die Wasserfläche des überplanten Teils des Hafenbeckens ist bereits durch Steganlagen „erschlossen“ und durch die periodisch durchgeführten Sandausbaggerungen aus naturschutzfachlicher Sicht als vorbelastet anzusehen. Dennoch ist zu bedenken, dass das Wasser der Ostsee die funktionale Grundlage für alle hier vorkommenden aquatischen Tier- und Pflanzenlebensräume bildet. Trotz der durch Steinschüttungen und Molenaufbau induzierten Abgrenzung zur übrigen Wasserfläche sind Umweltauswirkungen stets mit weit reichenden Konsequenzen verbunden. Wasser ist ein hervorragendes Transportmedium, so dass unter Umständen das gesamte Ökosystem der Lübecker Bucht / Ostsee auf stoffliche Veränderungen oder gar havariebedingte chemische Veränderungen reagieren könnte.

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushalts ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Bodenartbedingt kommt im landseitigen Teil des Plangebietes dem Bodenwasserhaushalt und insbesondere dem Grundwasserschutz eine höhere Bedeutung zu. Bei vorwiegend sandigem Untergrund ist der Bodenkörper relativ ungeschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Im Bereich der befestigten Flächenanteile sind die Funktionen allerdings erheblich beeinträchtigt. Das Niederschlagswasser kann dort nicht ungehindert versickern, die Speicherfunktionen des Bodens sind gestört. Die Bodenverdichtungen infolge der intensiven Nutzung als Stellplatz / Spielplatz führten ebenfalls zu Störungen im Bodenwasserhaushalt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des 100 m breiten Küsten- und Gewässerschutzstreifens (§ 80 (1) LWG und §26 LNatSchG), wo grundsätzlich keine Bebauung vorzusehen ist. Ausgenommen vom Bauverbot gemäß § 80 LWG sind Hafenflächen.

2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Bezüglich klimatischer Verhältnisse weist der ostseeküstennahe Raum Schleswig-Holsteins durch das zeitweilige Auftreten südlicher und östlicher Luftströmungen einen geringfügig kontinentaleren Einfluss als die übrigen Landesteile auf. Andererseits äußert sich der Einfluss der Lübecker Bucht durch veränderte Klimawerte. So sind die Sommer meist etwas kühler und die Winter etwas milder als im Landesinnern. Auch im Herbst macht sich die Nähe zur Ostsee als Wärmespeicher bemerkbar. Die Durchschnittstemperaturen betragen im Januar als kältesten Monat um 0 bis 1 °C und im Juli als wärmsten Monat 16 bis 16,5 °C. Die Ostseennähe bestimmt im unmittelbaren Küstenraum ebenfalls das tages- und jahreszeitliche Windgeschehen mit auf- und ablandigen See- bzw. Landwinden. Die Niederschläge sind mit 700 mm relativ gering.

Die Hauptwindrichtung ist West / Südwest. Vornehmlich im Winter und Frühjahr können (kühle) Winde aus östlichen Richtungen vorherrschend sein. Dann werden zum Teil hohe Windstärkestufen erzielt, da windbremsende Barrieren im unmittelbaren Küstenraum fehlen.

Das sommerkühle und ozeanisch geprägte Lokalklima ist durch die Ostsee und durch landseitige Einflussfaktoren, wie Relief und Nutzungsstruktur bestimmt. Ostwinde erreichen das Plangebiet nahezu ungebremst, vor Westwinden ist der schmale Küstenstreifen dagegen relativ geschützt, da dieser Bereich im Windschatten des Steilabfalls liegt. Das Seeklima reicht mehrere 100 m landeinwärts und zeichnet sich durch eine erhöhte UV-Strahlung, Luftreinheit sowie Jod- und Salzgehalt aus. Diese klimatischen Bedingungen herrschen allerdings nur bei bestimmten windarmen Hochdruckwetterlagen.

Bewertung

Die durch die unmittelbare Seenähe hervorgerufenen kleinklimatischen Ausgleichsleistungen werden durch einige Negativwirkungen gemindert. So kann es im Bereich der großflächigen Versiegelungen zu kleinräumig wirkenden Aufheizungseffekten kommen. Der hangabwärts gerichtete Kaltluftabfluss vom Steilhang ist im Bereich der Bebauung gestört.

Lufthygienische Belastungen entstehen durch den Fahrzeug- und auch durch den Motorbootverkehr im Hafengebiet.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Ausgangspunkt für die zweifelsfrei mit subjektiven Elementen behaftete Landschaftsbildbewertung sind die natürlichen, anthropogen geschaffenen und gewachsenen Landschaftsstrukturen im Planungsraum. Das Plangebiet ist durch die Hafenanlage, die Uferpromenade, den Verkehrsflächen mit den zahlreichen Stellplätzen, hafenzugehörigen Gebäuden sowie der landseits begrenzenden Steilkante geprägt. Der Wert für die landschaftsgebundene Erholung ist hoch.

Bewertung

Hafenbetrieb und landseitige Nutzungsstrukturen unterstreichen den eindeutig maritimen, und somit (kultur-)landschaftsangepassten Charakter des Plangebietes. Erlebniswirksamkeit und touristische Bedeutung dieses Gemeindeteils sind als hoch einzustufen. Die Gebietsgliederung und die Nutzungszuweisungen sowie die Gebäude werden aber kaum den Anforderungen an eine zeitgemäße Freiflächengestaltung und ein standortangepasstes Ortsbild gerecht. Als Negativelemente sind vor allem die das Landschaftsbild dominierenden Verkehrsflächen und die zahlreichen Stellplätze sowie die monoton wirkende Uferpromenade, die durch keinerlei Grünelemente oder sonstige Strukturen aufgewertet wird, zu beschreiben.

Der geomorphologisch interessante Steilabfall ist durch zumindest partiell erfolgter neuer Anböschungen sowie Bebauung und Bepflanzung nicht mehr als prägendes Landschaftselement wahrnehmbar. Von besonderer Erlebniswirksamkeit ist der Ausblick vom Fußweg oberhalb des Steilabfalls.

Gegenüber landschaftsbildverändernden Eingriffen ist das Plangebiet als sensibel einzustufen, da sowohl landseits (vom Fußweg aus) als auch seeseits weite Blickmöglichkeiten auf das betreffende Areal gegeben sind.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- oder Sachgüter im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Kumulationswirkungen ist nicht zu erwarten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der Yachthafen ist eine vorhandene bauliche Anlage. Es ist keine flächige Erweiterung geplant. Innerhalb der vorhandenen Anlage werden sollen bauliche Anlagen ergänzt und die Freiraumqualitäten durch die Verlängerung der Promenade erhöht werden. Die geplante Entwicklung ist die Verdichtung einer vorhandenen Nutzung. Als neue Eingriffe sind insbesondere das Heranrücken der Bebauung an die Geländekante Richtung Nordwesten und die punktuellen baulichen Ergänzungen in der Wasserfläche zu werten. Hierfür ist ein entsprechender Ausgleich zu schaffen.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bestehende Yachthafen in der jetzigen Form weiter betrieben werden. Auf Dauer entstünden erhebliche Standortnachteile gegenüber Mitbewerbern im Ostseeraum. Dies könnte zu einer Aufgabe oder Verlagerung der Einrichtung führen.

Diese Entwicklung könnte sich auf verschiedene umweltbezogenen Schutzgüter lokal positiv auswirken. Da die Aktivitäten sich aber nur verlagern würden, würde es andernorts zu einer stärkeren Belastung dieser Schutzgüter führen.

Das Schutzgut Mensch wäre von dieser Entwicklung negativ betroffen. Der wichtige Wirtschaftszweig Tourismus wäre von erheblichen Einbußen betroffen und die Qualität des Wohn- und Freizeitstandortes Grömitz würde sinken.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

2.3.1 Schutzgut Mensch

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung oder zum Ausgleich für das Schutzgut Mensch geplant, da von der Planung keine negativen Einflüsse auf dieses Schutzgut eingehen.

2.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

In den Sondergebieten, die bauliche Anlagen in der Wasserfläche bzw. auf der Mole zulassen, sollten ausschließlich Pfahlbauten oder die Errichtung von Gebäuden auf Punktfundamenten vorzusehen sein, ebenso im Strandbereich, wo ein Gebäude für die Surfschule geplant ist. Wenn auch durch Schattenschwurf Lebensraumveränderungen hervorgerufen werden können, so ist doch eine grundsätzliche Besiedlungsmöglichkeit mariner Lebensgemeinschaften des von der Überbauung betroffenen Untergrundes möglich. Aufschüttungen und flächige Fundamente sind nicht vorzusehen. Die baulichen Anlagen sind ausschließlich auf Bereiche beschränkt, wo ohnehin schon Lebensraumverluste durch Störwirkungen bestehen, so dass betriebsbedingte Beeinträchtigungen relativiert werden. Die Zuwegung zur neuen baulichen Anlage an der Steinmole soll über eine Steganlage entlang der Steinmole erfolgen.

Mit der direkten Umgestaltung der Promenade und den bauplanungsrechtlich in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Promenade" vorgesehenen Nutzungsänderungen, werden in der Summe positive Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sein. Über Entsiegelungen wird sich die Wasserfläche des Hafenbeckens vergrößern, vor allem werden jedoch auch Grünflächen integriert, die als künstlich gestaltete Dünen mit Einschränkung auch Lebensraumfunktionen erfüllen können.

2.3.3 Schutzgut Boden

Mit der Errichtung von Gebäuden auf bestehenden Steganlagen oder mittels Pfahlgründung bzw. Punktfundamenten, kann der Eingriff in das Schutzgut Boden wesentlich minimiert werden. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Promenade" sind nur kleinteilige Überbauungen statthaft. Mit der Umgestaltung wird zudem der Versiegelungsgrad der Fläche herabgesetzt, so dass auf derzeit versiegelten Flächen wieder Niederschlagswasser versickern kann und hier so mit Einschränkung Bodenfunktionen erfüllt werden können.

In den Sondergebieten "Hafenfacilities" sind lediglich Erweiterungen bestehender Gebäude möglich. Auch das Sondergebiet Stellplätze ist im Böschungsbereich vorgesehen, der durch Abgrabungen und Neuanböschungen nicht mehr den ursprünglichen Zustand aufweist und somit hinsichtlich dieses Schutzgutes als vorbelastet einzustufen ist. Flächenhafte Versiegelungen sind auszuschließen. Es sind nur die Fahrgassen dauerhaft zu befestigen, die Stellplatzflächen sind mittels Raseneinsaat zu begrünen.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Analog zum Bodenschutz sind die dort aufgeführten eingriffsmindernden Maßnahmen auch hinsichtlich des Schutzgutes Wasser bedeutsam. Im landseitigen Teil haben Maßnahmen zur Entsiegelung (Promenade) und zur Flächenbefestigung (Stellplätze) positive Auswirkungen auf die Wasserhaushaltsbilanz. Die Bauweise und vorgesehenen Gründungen der baulichen Anlagen auf der Wasserfläche gewährleisten, dass in das Schutzgut Wasser nur relativ gering eingegriffen werden muss.

2.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Mit der Entsiegelung von Flächen und der Schaffung von neu anzulegenden Grünflächen sind in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Promenade" positive Wirkungen auf das Kleinklima zu erwarten. Ansonsten sind die überbaubaren Grundflächen so gering bemessen, dass keine weiteren Negativwirkungen hinsichtlich dieses Schutzgutes zu bewerten wären.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Mit der Promenadenumgestaltung des Hafenbereichs werden in Fortführung der neu gestalteten Strandpromenade mangelnde Freiflächenqualitäten und negative Landschaftsbildelemente (große Verkehrs- und Stellplatzflächen, keine Begrünung, eintönige großflächige Flächenbeläge) beseitigt und die Erlebniswirksamkeit insgesamt erhöht. Unabhängig von der jeweiligen Zweckbestimmung des Sondergebietes sind überall Vorgaben ausgesprochen, die eine landschaftsangepasste Bauweise sicherstellen und den maritimen Charakter des Plangebietes unterstreichen. Mit der zulässigen Bebauung im SO "Hafenbezogene Sondernutzungen" wird zudem ein Teil des Hafens der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, so dass insgesamt der Freizeitwert und die touristische Bedeutung zunehmen werden.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen.

2.4 Alternativenuntersuchung

Eine Alternativenuntersuchung kommt bei der vorliegenden Bebauungsplanung nicht in Betracht, da der Yachthafen im Bestand vorhanden ist. Die Neuerrichtung eines Yachthafens an einem Alternativstandort stellt in jedem Fall einen deutlich größeren Eingriff dar.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale, Verfahren und Probleme bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet. Im grünordnerischen Fachbeitrag wurden die planerischen und gesetzlichen Vorgaben geprüft und durch Ortsbegehungen der tatsächliche Bestand festgestellt. Durch die Planung werden keine neuen Emissionen ausgelöst. Mit einer signifikanten Zunahme ist auch nicht zu rechnen. Auf die Erarbeitung eines Lärmschutzgutachtens wurde deshalb verzichtet.

Besondere Probleme sind bei der Erarbeitung der Umweltprüfung nicht aufgetreten und sind auch künftig nicht zu erwarten.

3.2 Monitoring-Maßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf Grund der intensiven Nutzung keine besonderen Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden, deren Umsetzung zu überwachen wäre. Der notwendige Ausgleich findet durch Inanspruchnahme des Öko-Kontos der Gemeinde Grömitz statt. Von einer ordnungsgemäßen Umsetzung kann ausgegangen werden. Unvorhergesehene negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

3.3 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 54.1 bereitet die Gemeinde Grömitz die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Umgestaltung der Promenade am Yachthafen vor. Gleichzeitig werden Teile des Hafenbeckens in das Plangebiet einbezogen, um dort die bauliche Entwicklung von hafenzugehörigen Gebäuden / Gastronomie ermöglichen zu können. Im landseitigen Teil des Plangebietes werden die Erweiterung bestehender Gebäude sowie die Errichtung einer Stellplatzanlage planungsrechtlich gesichert.

Mit Ausnahme eines Grünstreifens wird das gesamte Plangebiet als Sondergebiet in verschiedenen Nutzungszuweisungen festgesetzt.

Überplant wird ein aus naturschutzfachlicher Sicht als gestört und vorbelastet einzustufender Landschaftsausschnitt, da im Zuge des Hafenbaus und der damals erfolgten Baumaßnahmen sowohl land- als auch seeseits nahezu alle Schutzgüter verändert bzw. beeinflusst wurden und die Funktionen nur noch mit Einschränkungen erfüllt werden können. Als besonders nachteilig wird der hohe Versiegelungsgrad im Ufer- und Promenadenbereich und die mangelnden bzw. gänzlich fehlenden Grün- und Gehölzflächen eingeschätzt. Die faunistischen Besiedlungsmöglichkeiten sind i.V. durch das gegebene Störpotenzial stark eingeschränkt.

Einzig die gehölzbestandene bzw. mit Grasfluren bestandene Böschungskante, die als Bestandteil der ursprünglichen Kliffkante zudem als Geotop gekennzeichnet ist, hat trotz der Störwirkungen gewisse Lebensraumfunktionen.

Ausgleichspflichtige Eingriffstatbestände ergeben sich durch die Bebauung in der Wasserfläche sowie innerhalb der Sondergebiete Surfschule und Hafen-Facilities (Süd). Erheblichster Eingriffstatbestand ist der Bau der Stellplatzanlage im Böschungsbereich. Die Böschungskante erfüllt nur im hinteren südlichen Teil die Kriterien zur Einstufung als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 25 LNatSchG. Dieser Bereich wird nicht überplant.

Die schutzgutbezogene Eingriffs-Ausgleichsbewertung ergibt einen Kompensationsbedarf in Höhe von 1,16 ha. Der Ausgleich soll extern durch ideelle Zuordnung im Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen am Lenster Strand in der Gemeinde Grömitz erbracht werden.

III. Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 54.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.12.2008 als Satzung beschlossen sowie die Begründung und den Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

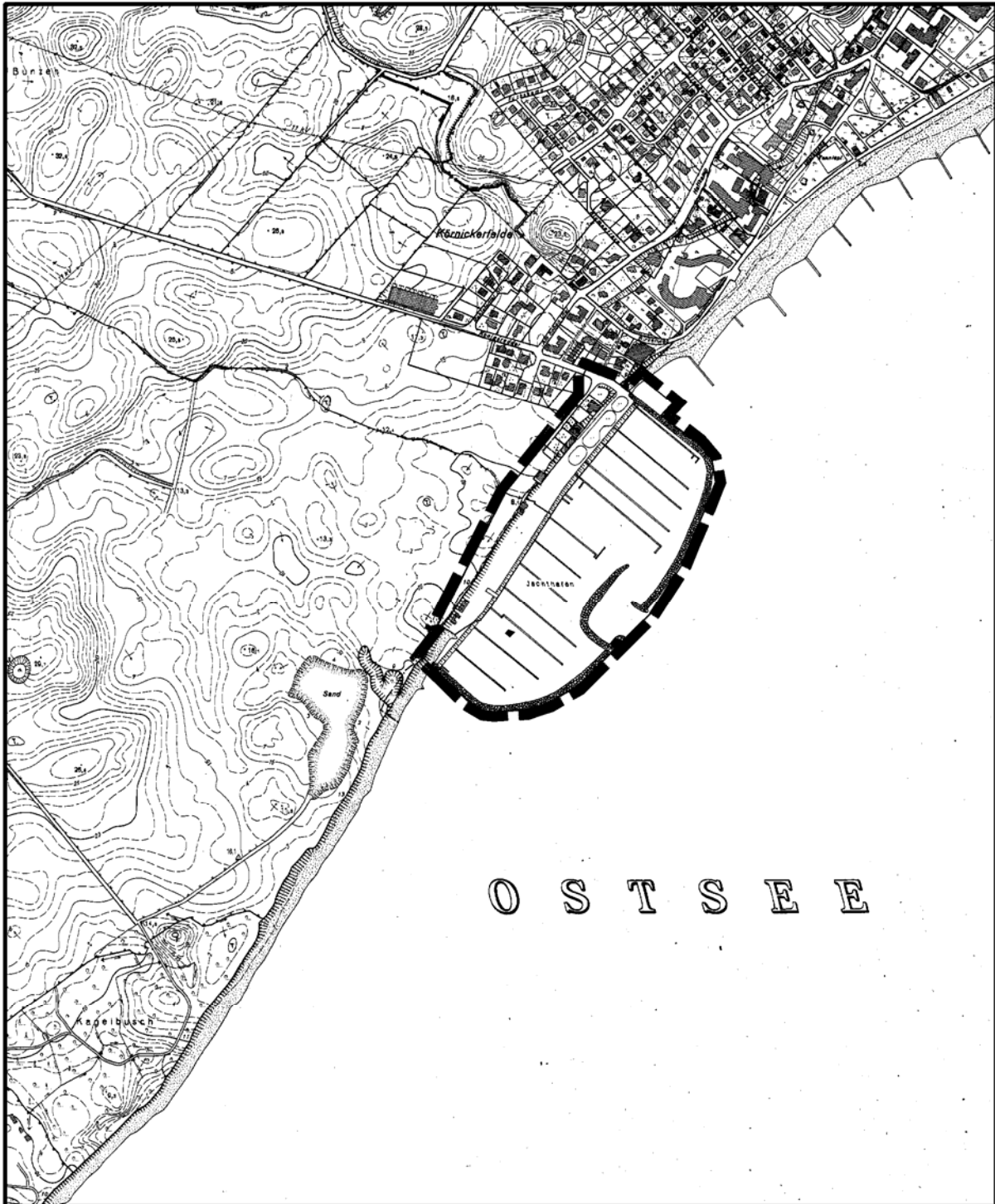
23743 Grömitz, den

LS

Scholz
Der Bürgermeister

IV. Anhang

1 Übersichtsplan i.M. 1:5000



planung:blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen

regionalentwicklung umweltschutz

Friedrichstraße 10, D-23701 Eutin

Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810

email: eutin@planung-blanck.de

