



Gemeinde Grömitz

6. AUSFERTIGUNG

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet einer Grünfläche südöstlich der Uferstraße, südwestlich des Strandtreffs und nordwestlich der Uferpromenade

Begründung

Inhalt

1.	Allgemeines	1
2.	Grenzen des Änderungsbereiches	2
3.	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	2
4.	Erläuterung	2
4.1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	2
4.2	Landschaftsplan / Bilanzierung.....	2
5.	Umweltbericht	2
5.1	Einleitung.....	2
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	3
5.3	Zusätzliche Angaben.....	4
5.4	Zusammenfassung.....	5
6.	Ver- und Entsorgung	5
7.	Hinweiserfüllung	5
8.	Anlage	6

1. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz am 28.07.1998 beschlossen und am 22.12.1998 vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt (Az.: IV 642-512.111-55.16) und mit dem 04.08.1999 rechtswirksam. Zwischenzeitlich wurden die 1. – 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt und rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan ist gültig in der Fassung der 3. Änderung vom 13.11.2004.

Der Regionalplan II (2004) weist unter 4.2 die Gemeinde Grömitz als einen Ordnungsraum für Tourismus und Erholung auf. Für Ordnungsräume für Tourismus und Erholung gelten verschiedene Ziele und Grundsätze, die zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind:

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes unterstützt den Grundsatz Qualität und Struktur des touristischen Angebotes zu verbessern. Hier wird insbesondere die Förderung eines höherwertigen Unterkunftsangebotes betont. Die Sicherung unbesiedelter Freiräume und der Erhalt wertvoller Landschaftsbestandteile ist ein weiterer Grundsatz. Hier wird noch einmal explizit auf Ziffer 5.8 des Regionalplanes verwiesen und die Freiräume und Landschaftsbestandteile genauer als "regionale Grünzüge" bzw. "Grünzäsuren" definiert. Bei der teilweise neu überplanten Grünfläche handelt es sich nicht um einen regionalen Grünzug oder eine Grünzäsur. Gleichwohl wurde die Bedeutung der Freifläche in die Abwägung eingestellt. Anderen Argumenten, wie z.B. die Umsetzung des Grundsatzes der Verbesserung von Qualität und Struktur des touristischen Angebotes wurde jedoch ein höherer Stellenwert beigemessen.

Die Förderung eines höherwertigen Unterkunftsangebotes erfolgt vernünftiger Weise in gut erschlossenen und zentralen Bereichen des Gemeindegebietes. Hier stehen aber nur bedingt die notwendigen Flächen zur Verfügung. Die vorhandene Bausubstanz ist eigentumsrechtlich in der Regel nicht verfügbar und die notwendigen Umbaumaßnahmen zur Anpassung an höherwertige oder auch nur heutige Bedürfnisse sind häufig teurer als ein Neubau. Eine Entwicklung im Außenbereich bzw. in Randbereichen der Gemeinde ist nur unter bestimmten Voraussetzungen eine sinnvolle Alternative.

Die übrigen Grundsätze und Ziele bezüglich des Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung sind von der Planung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich außerdem in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, Punkt 5.2 des Regionalplans II. Diese Ausweisung wird von der Darstellung des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes überlagert. Zunächst einmal ist die nicht ausreichende Flächenschärfe des Kartenwerkes (Maßstab 1:100000) zu berücksichtigen. Die Darstellung betreffend Punkt 5.2 endet jedenfalls deutlich vor dem Jachthafen und damit in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches. Außerdem ist zu definieren, worin die besondere Bedeutung für Natur und Landschaft besteht. Da ist sicherlich in erster Linie der Strand zu nennen und weiter die vorhandene und in Teilen auch erlebbare Abbruchkante. Diese beiden Bereiche sind von der Planung nicht direkt betroffen. Gleichwohl wurde die Bedeutung der Freifläche, wie bereits dargestellt, in die Abwägung eingestellt. Anderen Argumenten, wie z.B. die Umsetzung des Grundsatzes der Verbesserung von Qualität und Struktur des touristischen Angebotes wurde jedoch trotz des besonderen Gewichts des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein höherer Stellenwert beigemessen."

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in Form eines scoping-Termines am 16.12.2004.

2. Grenzen des Änderungsbereiches

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich südöstlich der Uferstraße, südwestlich des Strandtreffs und nordwestlich der Uferpromenade geändert.

3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

bisherige Darstellungen:	öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielfläche
geplante Darstellungen:	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel

4. Erläuterung

4.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grömitz wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels zu schaffen.

Die geplante Errichtung eines Hotels wird von der Gemeinde Grömitz begrüßt, da es

- die Fremdenverkehrsfunktion erhält und entwickelt,
- zur Saisonverlängerung beiträgt und
- der Qualitätsverbesserung der touristischen Nutzung im Umfeld dient.

4.2 Landschaftsplan / Bilanzierung

Der Landschaftsplan weist diese Fläche als Grünfläche aus. Die Ziele der 6. Flächennutzungsplanänderung entsprechen somit nicht den Inhalten des festgestellten Landschaftsplans. Aus genannten Gründen begrüßt die Gemeinde jedoch die Ansiedlung eines Hotels, so dass ein Teil der ausgewiesenen Grünfläche einer Bebauung zugeführt wird.

Im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung wird als Fachgutachten ein Grünordnungsplan erarbeitet und durch diesen die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz abgearbeitet.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde Grömitz die Absicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels zu schaffen. Das Hotel soll in einem Bereich errichtet werden, der von Kur- und Übernachtungskapazitäten geprägt ist, aber eine unbebaute, als Grünfläche festgesetzte Freifläche darstellt.

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist gemäß der rechtskräftigen 1. Änderung des B-Planes 32.1 eine Versiegelung mit baulichen Anlagen in einer Größe von 400 m² zulässig. Der beabsichtigte Bau des Hotels wird ca. 1.000 m² Grundfläche und damit einen erhöhten Bedarf an Grund und Boden beanspruchen.

Mit der Festsetzung der Grünflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan werden nicht vorrangig Ziele des Umweltschutzes verfolgt. Mit Ausnahme einiger festgesetzter Maßnahmenflächen zum Ausgleich von Eingriffen, dienen die Grünflächen sportlichen, spielerischen und touristischen Aktivitäten.

Die einschlägigen übergeordneten Planungen, wie unter Punkt 1 der Begründung erwähnt, formulieren für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes keine besonderen Ziele des Umweltschutzes. Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb der 100 m-Bauverbotszone des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens nach Landeswassergesetz. Eine entsprechende Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung von den Bauverboten wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32. 1 erteilt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Fläche stellt sich im Bestand als intensiv genutzte Grünfläche mit einem Spielplatz und einem Ballspielfeld dar. Die Nutzungsintensitäten sind stark jahreszeitlich bedingt.

Für die durch den Geltungsbereich begrenzte Fläche ergeben sich folgende Entwicklungsmöglichkeiten:

1. Die weitere Entwicklung erfolgt auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dann sind auf den Flächen Freizeitaktivitäten möglich incl. einer Versiegelung durch bauliche Anlage in einer Größe bis 400 m². Das wäre aus Sicht der Änderung des Flächennutzungsplanes die Nulllösung.
2. Die Fläche wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der relativ geringen Größe des geplanten Hotels (35 Zimmer, 80 Betten) sind folgende Umweltauswirkungen zu vermuten:

a) Schutzgut Mensch

Der Wegfall der Freiflächen mindert die Freiraumqualitäten für Anwohner und Touristen. Für die zukünftigen Nutzer des Hotels ist von hohen Aufenthaltsqualitäten durch den direkten Bezug zu Strand und Ostsee auszugehen. Die planungsrechtlich abgesicherte Nutzung „Spielfläche“ erzeugt stärkere Emissionen als ein Hotel. Die möglichen Emissionen der Spielfläche sind aber im Zuge der 1. Änderung des B-Planes-Nr. 32.1 untersucht und als unerheblich eingestuft worden.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich teilweise im 100m-Bauverbotsstreifen nach Landeswassergesetz. Die Gemeinde bewertet die Chancen durch die ausgewiesene Nutzung deutlich höher als die möglichen Risiken durch Überschwemmungen. Im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung sollen aber Festsetzungen getroffen werden, die geeignet sind, mögliche Gefahren von Menschen und Sachwerten abzuwenden. Außerdem stellt die Gemeinde einen Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme vom Bauverbot gemäß Landeswassergesetz beim Amt für ländliche Räume auf Grund der Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Außerdem befinden sich Teile des Geltungsbereiches in der 100 m-Bauverbotszone des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens nach Landeswassergesetz. Die Erholungsfunktion für den Menschen wird durch die Planung aber nicht verschlechtert sondern verändert. Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im nächsten Unterpunkt betrachtet. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung stellt die Gemeinde einen Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme vom Bauverbote gemäß Landesnaturschutzgesetz.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Von der Planung sind keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder FHH- und Vogelschutzgebiete. Der Strandbereich als gesetzlich geschütztes Biotop hat durch die Promenade keinen direkten Kontakt zum geplanten Hotel.

Die teilweise Überplanung des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens gemäß Landesnaturschutzgesetz ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Die Gemeinde bewertet die Chancen durch die ausgewiesene Nutzung deutlich höher als die möglichen Risiken für Natur- und Landschaft. Außerdem handelt es sich um Flächen im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

c) Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist durch die erhöhte Versiegelung direkt betroffen. Es werden weder Schadstoffe in den Boden eingetragen noch sind Belastungen durch vorhandene Schadstoffe bekannt.

Der Grad der Versiegelung soll im verbindlichen Bauleitplanverfahren auf ein Minimum reduziert werden. Dazu zählen neben einer bedarfsorientierten maximalen GRZ oder GR auch Festsetzungen über die Materialien der sonstigen befestigten Flächen

d) Schutzgut Wasser

Durch die Erhöhung der Versiegelung ist sowohl die Abflusssituation des Oberflächenwassers als auch die Regenerationsfähigkeit des Grundwassers beeinträchtigt. Ein Eintrag von Stoffen ist nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser soll ebenso wie die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch geeignete Festsetzungen im verbindlichen Bauleitplan gemindert werden.

e) Schutzgut Luft

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft ist nicht zu erwarten. Die geringen Kapazitäten des Hotels mit 80 Betten und dem daraus resultierenden Verkehr (Anlieferung und notwendigen 15 bis 40 Stellplätzen) lassen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Andere als die beschriebenen verkehrlichen Beeinträchtigungen sind auf das Schutzgut Luft nicht zu erwarten.

f) Schutzgut Klima

Eine Beeinträchtigung des Luftaustausches oder eine Überplanung klimatisch wichtiger Nutzungen ist nicht zu erwarten bzw. geplant.

g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es werden keine geschützten Denkmale oder sonstige schützenswerte Objekte beeinträchtigt. Durch die Überplanung ist auch eher von einer Steigerung wirtschaftlicher Werte als von deren Beeinträchtigung oder Vernichtung auszugehen.

Im Nahbereich sind alternative Standorte ohne Erfolg gesucht worden. Der nächste in Frage kommende Bereich ist oberhalb des Yachthafens. Der vorgeschlagene Standort stellt für ein Hotel dieser Größe den deutlich besseren, weil integrierten Standort dar.

Eine Nutzung der unmittelbar angrenzenden Freiflächen erhöht die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, da vorhandene bauliche Anlagen stärker betroffen wären. Die Steilküste auf der anderen Seite der Uferstraße kommt ebenfalls nicht in Frage, da das mindestens das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft deutliche stärker betroffen ist (Steilküste als § 15a-Fläche LNatSchG).

5.3 Zusätzliche Angaben

Die Umweltprüfung erfolgte auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung nur unter Hinzuziehung eines Landschaftsplaners. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann sich noch die Notwendigkeit der Hinzuziehung weiterer Fachplaner ergeben.

Ansonsten stützt sich die Umweltprüfung auf die Auswertung vorhandener Unterlagen, wie den Flächennutzungsplan, den Landschaftsplan, den Bebauungsplan Nr. 32.1 und der dazugehörigen Lärm- schutzuntersuchung sowie mehrerer Begehungen des Planverfassers und Landschaftsplaners.

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen für den Umweltbericht sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Im Zuge der zukünftigen Monitoring-Maßnahmen sind insbesondere die vermutlichen Umweltauswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser zu prüfen und aus der Lage im Überschwemmungsbe- reich nach Landeswassergesetz. Hierzu die Erkenntnisse aus eintreffenden Ereignissen, wie Starkre- gen oder Hochwasser dokumentiert und ausgewertet.

5.4 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst planungsrechtliche eine Freifläche, die mit baulichen Anlagen bis zu 400 m² Grundfläche bebaubar ist. Im Bestand befinden sich dort ein Spielplatz und eine Ballspielanlage.

Die Flächennutzungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnut- zung zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotelnutzung. Dies ist mit Beeinträchtigungen auf verschiedene Schutzgüter verbunden. Hervorzuheben sind die möglicherweise erheblichen Beein- trächtigungen durch die teilweise Überplanung von Bauverbotszonen nach Landeswasser- und Lan- deswaldgesetz und die Erhöhung des Versiegelungsgrades.

Die Beeinträchtigungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzun- gen zu minimieren.

Im Falle der Aufgabe der geplanten Nutzung ist durch die intensive Nutzung und teilweise Versiegelung der Grünflächen im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten keine naturnahe Entwicklung zu erwarten. Der Wert der Flächen liegt nicht im Nutzen für Flora und Fauna sondern in seiner Ausprägung als Freiraum im Ortsbild.

6. Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch E.ON Hanse.

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

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

Durch die Nutzung des Plangebietes ist keine Verunreinigung des Oberflächenwassers zu erwarten. Das Regenwasser kann vor Ort versickern oder fließt über das vorhandene Regenwassersystem in die Ostsee.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Der Feuerschutz wird über die Freiwillige Feuerwehr Grömitz gewährleistet. Die geplante Nutzung ist in Abstimmung mit dem Zweckverband Karkbrook mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten auszu- statten. Der Löschwasserbedarf kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz bzw. der Ost- see entnommen werden

Die Gasversorgung wird durch den Zweckverband Ostholstein wahrgenommen.

7. Hinweiserfüllung

Die **fett** und **kursiv** ergänzten Textstellen in der Begründung (Seite 3 u. 5) sind die eingearbeiteten Hinweise des Genehmigungsbescheides zur 6. Änderung des Flächennutzungsplan vom 23.03.2006, Az.: IV 6410-512.111.

8. Anlage



Übersichtsplan i.M.: 1 : 5.000

Gemeinde, den 12.04.2006




(Jörg-Peter Scholz)
Bürgermeister