

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLANES NR. 100, 3. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE GRÖMITZ

FÜR DAS GEBIET IN LENSTERSTRAND,
AN DER ECKE LENSTERWEG UND MITTELWEG
- LENSTER ECK -

- VORENTWURF -

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- ☐ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ☐ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- ☐ BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Bebauungskonzept	6
3.4	Auswirkungen der Planung	7
3.5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.6	Verkehr	9
3.7	Grünplanung	10
3.8	Emissionen / Immissionen	13
4	Ver- und Entsorgung	13
4.1	Stromversorgung	13
4.2	Wasserver-/ und –entsorgung	13
4.3	Müllentsorgung	13
4.4	Löschwasserversorgung	13
5	Hinweise	14
5.1	Bodenschutz	14
5.2	Archäologie	14
5.3	Hochwasserschutz	14
5.4	Schifffahrt	15
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	15
7	Kosten	15
8	Billigung der Begründung	15

ANLAGEN

1. Vorhaben- und Erschließungsplan, Architektur- und Ingenieurbüro Dr. Mühlemann & Schediwy, Magdeburg, Stand 02.02.2024
2. „Gebäudekontrolle auf artenschutzrechtlich relevante Arten bezüglich des geplanten Abrisses von Gebäuden“ - *wird im weiteren Verfahren ergänzt* -

BEGRÜNDUNG

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 100, 3. Änderung der Gemeinde Grömitz für das Gebiet in Lensterstrand, an der Ecke Lensterweg und Mittelweg - Lenster Eck -.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Lensterstrand ist stark touristisch geprägt und die Gemeinde Grömitz arbeitet fortlaufend an einer zeitgemäßen Anpassung und Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur vor Ort. Das betreffende Baugrundstück im Plangebiet war lange Zeit ein wichtiger Gastronomische Bestandteil dieser Infrastruktur, ist aber pandemiebedingt seit mehreren Jahren leerstehend. Die Renovierung des Gebäudebestandes ist wirtschaftlich nicht darstellbar und somit kommt nur der Abbruch und Neubau in Frage, um den städtebaulichen Missstand an dieser Stelle zu beseitigen. Ein Vorhabenträger möchte nun einen Neubau errichten mit Wohnungen im Sinne des Wochenendwohnens und einer gastronomischen Einrichtung im Erdgeschoss in Anknüpfung an die vorher bestehenden Nutzungen. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 100 aus dem Jahr 2006 lassen die beabsichtigten Nutzungen nicht zu.

Dahingehend unterstützt die Gemeinde das Vorhaben und möchte durch die Aufstellung der 3. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung des Grundstücks und damit Beseitigung des städtebaulichen Missstandes schaffen. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gewählt, um hier einen konkreten Vorhabenträger an das Planungsrecht zu binden. Die Gemeinde Grömitz hat am 15.08.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Gleichzeitig möchte die Gemeinde die Gelegenheit nutzen und die Anordnung der Wohnnutzungen im Sinne von Wochenendwohnen im Erdgeschoss weiter einschränken. Planungsziel ist die Ansiedlung und Sicherung von Läden und Gastronomie zur Sicherung der touristischen Infrastruktur am Lensterstrand sowie der Neuordnung des Wochenendwohnens.

Da das Plangebiet von drei Seiten durch Hochbauten von erheblichem Gewicht umgeben ist, ordnet die Gemeinde das Plangebiet dem Innenbereich zu. Der Bebauungsplan dient somit einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 310 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7

Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan - Fortschreibung 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb eines *Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung*. 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.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt das Plangebiet in einem *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft* dar. In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.

Der Entwurf des Regionalplanes – Neuaufstellung 2023 – für den Planungsraum III stellt den Bereich ebenfalls innerhalb eines *Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft* sowie innerhalb eines *Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung* dar. In den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen und zu keiner negativen, dauerhaften Veränderung der Landschaft führen. Die Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung sind durch eine hohe Nutzungsintensität und erheblichen Siedlungsdruck gekennzeichnet. Die Anzahl der Feriengäste in diesen Räumen wird durch viele Tagestouristinnen und Tagestouristen und Wochenendgäste zum Teil deutlich erhöht. Außerdem sind die Flächenressourcen hier wertvoll und begrenzt.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Karte 2 auf ein *Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt*. Zusätzlich liegt der Bereich innerhalb eines *Gebietes mit besonderer Erholungseignung*. Gebiete mit besonderer

Erholungseignung umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft besonders für die landschaftsgebundene Erholung eignen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz aus dem Jahr 1999 stellt das Plangebiet als Sondergebiet, das der Erholung dient – Wochenendhausgebiet – gemäß § 10 BauNVO dar. Auf dieser Grundlage wurde im Jahr 2006 der Bebauungsplan Nr.100 entwickelt und rechtskräftig. Dieser setzt das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO fest. Diese Sondergebietsausweisung wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes hinreichend erläutert, so dass bei der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ausgegangen werden kann.

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1997 zeigt das Plangebiet als bebaute Fläche.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100. Festgesetzt ist dort ein Sondergebiet, das der Erholung dient „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO. Als Maß der Nutzung ist eine max. GRZ von 0,35 zulässig, sowie maximal ein Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von 3,20 m und einer Gesamthöhe von höchstens 5,50 m über dem Erdgeschossfertigfußboden. Darüber hinaus wurde eine größere zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) mit dem Nachbargrundstück festgelegt und bestimmt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst das Eckgrundstück Lensterweg / Mittelweg, was derzeit mit einem leerstehenden Gebäude mit Satteldach bestanden ist. Das Grundstück steht seit längerem leer, zeichnet sich allerdings durch typischerweise intensiv genutzte Gartenflächen im rückwärtigen und geschotterten Stell- / Terrassenflächen im Vorgartenbereich aus. Der Vorgartenbereich zum Mittelweg ist vollversiegelt. Südlich schließt sich ein Wochenendhausgebiet an, während im Westen ein eingeschossiges Einzelhaus besteht. Auf der östlichen Seite des Lensterweges schließt sich ein neu errichteter Wohnmobilstellplatz an. Auf der anderen Seite des Mittelweges, also nördlich des Plangebietes besteht ein Campingplatz mit einem großen Verwaltungsgebäude.



Abb.: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Die 3. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 der Gemeinde Grömitz umfasst etwa 1.030 m².

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen bestehen nicht, da die Gemeinde Grömitz für eben dieses Plangebiet die Umsetzung des vorliegenden Baukonzeptes zur Neubebauung des Eckgrundstücks und Nachnutzung ermöglichen möchte. Die Gemeinde möchte weiterhin an der Grundnutzung „Wochenendwohnen“ festhalten, sodass sich keine grundlegenden Planungsalternativen ergeben. Alternative Standorte fallen unter Berücksichtigung des Planungszieles somit aus. Es handelt sich zudem um ein Vorhabenbezogenes Projekt, was eine Umsetzung an anderer Stelle schlichtweg unmöglich macht, da es sich eben auf dieses Grundstück des Vorhabenträgers bezieht und nicht ohne Weiteres übertragbar ist.

3.3 Baukonzept

Die Planung sieht einen modernen Neubau mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss vor. Es wird ein gegliederter Baukörper geplant, der sich zu den beiden

Straßen Mittelweg und Lensterweg ausrichtet und durch ein gemeinsames Treppenhaus verbunden ist. Geplant sind insgesamt vier Wochenendwohnungen, teilweise als Maisonette. Im Erdgeschoss soll zudem eine gastronomische Nutzung, beispielsweise in Form eines Bäckers integriert werden.



Abb.: Visualisierung Neubauvorhaben Lensterweg / Mittelweg aus dem VEP (Architektur- und Ingenieurbüro Dr. Mühlemann & Schediwy, Magdeburg), Stand 02.02.2024

3.4 Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung geht die Gemeinde Grömitz davon aus, dass der Gebietscharakter des Wochenendhausgebietes grundsätzlich erhalten bleibt, zumal es sich um ein sehr kleines Teilgrundstück des Wochenendhausgebietes am Lensterstrand handelt und eine Zusatznutzung mit Gastronomie und Läden von jeher vorgesehen war. Die Ansiedlung einer neuen gastronomischen Einrichtung sichert die Versorgung am Tourismusstandort Lensterstrand.

Mit der Maßnahme der Innenentwicklung wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Platzierung auf einem vollständig genutzten Grundstück folgt den umweltschützenden Vorgaben des § 1a BauGB. Die erstmalige Inanspruchnahme von Flächen wird vermieden. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Da sich der Anteil der befestigten Flächen innerhalb des Plangebietes nur geringfügig anhebt (etwa 116 m² durch Außenterrassen und Nebenanlagen/Garage) und somit unter der Bagatellgrenze von 1.000 m² bleibt, kann von der Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß den „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1:

Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ abgesehen werden. Das Plangebiet ist bereits an das Entsorgungsnetz der Gemeinde Grömitz angeschlossen. Probleme sind nicht bekannt.

Bei Beachtung von Maßnahmen (Begehung vor Abriss durch fachkundige Person erforderlich, ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse / Schwalben) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

3.5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde wird im Bebauungsplan die zulässige Nutzung als „Läden zur Deckung des täglichen Bedarfes der Bewohner des Gebietes sowie Schank- und Speisewirtschaften (auf mindestens 59 m² der Geschossfläche im Erdgeschoss) und vier Wochenendwohnungen“ abschließend bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen setzen den vorliegenden hochbaulichen Entwurf um. Die zulässige Grundfläche unterschreitet die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl.

Der Ursprungsplan setzt für das Plangebiet eine max. Grundfläche (GR) von 18 m² je Wochenendhaus fest. Die Planung für das Eckgrundstück sieht allerdings auch moderne Haustechnik sowie die Errichtung von Wall-Boxen für die Elektromobilität vor, was einer Anhebung der maximal zulässigen GR für die Garagen erfordert. Die Einschränkung zur Anordnung der Garage bleibt allerdings bestehen, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Zur Unterbringung von Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten, Garage etc.) wird eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl erforderlich, da die in der BauNVO als Regelfall vorgesehene Überschreitung von 50 % nicht ausreichend ist.

Die für gastronomische Einrichtungen typischerweise gewerblich genutzte Außenterrassen werden durch eine Festsetzung, die eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächen zulässt, ermöglicht.

Die max. zulässige Gebäudehöhe über Erdgeschossfertigfußboden wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um 3,20 m angehoben. Die Erhöhung ist der Unterbringung einer Gastronomie und den damit verbundenen Vorgaben zur Geschosshöhe sowie der Unterbringung von Wochenendwohnungen im Dachgeschoss geschuldet. Eine erhebliche Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild ist damit nicht verbunden, da in der unmittelbaren Umgebung sowie das heutige Bestandgebäude Höhen zwischen etwa 7,50 m – 8,50 m über Erdgeschossfertigfußboden aufweisen.

Die Festsetzung der offenen Bauweise wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Baugrenzen umfassen den geplanten Hauptbaukörper. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. eine Fluchttreppe oder Außenterrassen können unter Beachtung der Vorschriften der Landesbauordnung vor die Baugrenze treten.

Auf detaillierte Gestaltungsfestsetzungen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Verweis auf den Vorhaben- und Erschließungsplan verzichtet. Die im Vorhaben -und Erschließungsplan zeichnerisch und textlich festgelegte Gebäudegestaltung ist bindend.

Wochenendwohnungen

Das Plangebiet und auch großflächige Bereiche der Umgebung sind gemäß dem Ursprungsplan als Sondergebiete, die der Erholung dienen - Wochenendhausgebiet – gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen. Die Gemeinde beabsichtigte damit einerseits das Dauerwohnen und andererseits die Ferienhausvermietung mit ständig wechselndem Personenkreis auszuschließen. Der *Begriff des Wochenendhauses* ist gesetzlich nicht definiert, sondern hat sich aus der Zweckbestimmung herausgebildet. Maßgeblich ist hier der zeitlich begrenzte Aufenthalt, insbesondere am Wochenende und im Urlaub. Historisch betrachtet sind die Wochenendhausgebiet aus der Idee entstanden, dass Erholung Suchenden, v.a. in der Nähe von Balingräumen eine Möglichkeit zur Naherholung in kürzeren Abständen als beispielsweise im Urlaub gegeben. Die Gemeinde Grömitz möchte die Nutzung an diesem Standort festigen und lässt weiterhin ein Einzelhaus zu, welches allerdings mehrere Wochenendwohnungen beinhaltet. Es handelt sich um eine zeitgemäße Adaption des Wochenendhauses, indem auf dem Grundstück mehreren Eigentümern die Möglichkeit gegeben wird sich zu erholen. Eine gesetzliche Vorgabe, dass in einem Wochenendhaus nur eine Wohneinheit integriert sein darf, existiert nicht.

3.6 Verkehr

3.6.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird durch diese Änderung nicht berührt. Die Gemeinde Grömitz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Der private ruhende Verkehr ist auf

dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.7 Grünplanung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 100 gelten unverändert fort, betreffen aber nicht das Plangebiet.

3.7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 100, 3. Änderung kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden, da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Flächenversiegelungen ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes dürfen jedoch nicht außer Acht gelassen werden. So sind auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belange-Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts.

Schutzgut Tiere

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn der Baubeginn nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnt. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht

mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Bei potenziell vorkommenden Fledermäusen und Schwalben werden potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den geplanten Gebäudeabriss vernichtet. Soweit in oder an den Gebäuden Sommer-/Winterquartiere von Fledermäusen oder Schwalbennester bestehen (Begehung vor Abriss durch fachkundige Person erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Bei Beachtung von Maßnahmen (ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse / Schwalben) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs.1 BNatSchG. Zudem ist damit zu rechnen, dass in der näheren Umgebung eine Vielzahl an Ausweichquartieren vorhanden sind. Ein Gutachten in Form einer „Gebäudekontrolle auf artenschutzrechtlich relevante Arten bezüglich des geplanten Abrisses von Gebäuden“ wird beauftragt.

Die im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Baubeginn eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden können.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

Schutzgut Pflanzen:

Schützenswerte Grünstrukturen oder Gehölze befinden sich nicht auf dem Grundstück. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Pflanzen ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden und Fläche:

Die Fläche ist bereits heute bebaut und wurde lange Zeit wohnbaulich / gewerblich genutzt und ist dadurch umfangreich versiegelt. Es kommt durch die geplante Neubebauung innerhalb des Geltungsbereiches zu einer geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrades, wobei allerdings Flächen in Anspruch genommen werden, die bereits gärtnerisch oder anderweitig intensiv genutzt wurden. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden / Fläche ist aufgrund der Vorprägung nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser:

Der Boden ist bereits heute größtenteils versiegelt, was sich durch die jetzige Planung geringfügig erhöhen wird. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser ist dennoch nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild:

Die hochbauliche Umgebung ist hauptsächlich durch das nördlich angrenzende Gebäude auf dem Campingplatz sowie durch die südlich vorhandenen Wochenendhäuser geprägt. Die Höhenentwicklung wird vor allem von dem nördlich vorhandenen Gebäude auf dem Campingplatz dominiert. Die im Bebauungsplan zugelassene Gesamthöhe wird sich dabei in den Umgebungsbereich einfügen, auch wenn sie etwas höher ist als das westliche und südliche Nachbargebäude. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass das heutige Bestandsgebäude bereits eine Firsthöhe von etwa 8,70 m über NHN (~ 7,50 m über OK EGFF) und das nördliche befindliche Campingplatzgebäude mit 9,70 m über NHN (~ 8,50 m über OK EGFF) aufweist. Aufgrund der vorgesehenen Staffelung des obersten Geschosses wird die Wirkung der Gebäudehöhe verringert, sodass insgesamt kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild angenommen wird.

Schutzgut Klima und Luft:

Das Klima in Schleswig-Holstein gehört zum kühlgemäßigten subozeanischen Bereich. Charakteristisch sind die vorherrschenden Westwinde, verhältnismäßig hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen, geringe jährliche und tägliche Temperaturschwankungen, hohe Luftfeuchtigkeit und starke Winde. Insgesamt ist von unbelasteten klimatischen Verhältnissen auszugehen.

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

3.7.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

Ein Gutachten in Form einer „Gebäudekontrolle auf artenschutzrechtlich relevante Arten bezüglich des geplanten Abrisses von Gebäuden“ wird beauftragt.

Sofern für die geplanten Neubauten großflächige Glasfronten vorgesehen sind, ist die anlagebedingte Kollisionsgefahr durch geeignete Maßnahmen bzw. Planungsvarianten so weit

wie möglich zu minimieren, um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verhindern.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

3.8 Emissionen / Immissionen

Emittierende Nutzungen mit negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft über die derzeit schon zulässigen Nutzungen hinaus werden nicht erwartet. Immissionen wirken auf das Plangebiet nicht ein.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

4.2 Wasserver-/ und –entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Karkbrook.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage Cismar des Zweckverbandes Karkbrook zugeführt.

Die Beseitigung anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über die derzeit auch genutzten Anlagen. Da sich der Anteil der befestigten Flächen innerhalb des Plangebietes nur geringfügig anhebt (etwa 116 m² durch Außenterrassen und Nebenanlagen/Garage) und somit unter der Bagatellgrenze von 1.000 m² bleibt, kann von der Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß den „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ abgesehen werden. Das Plangebiet ist bereits an das Entsorgungsnetz der Gemeinde Grömitz angeschlossen. Probleme sind nicht bekannt.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen

Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Andernfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

5.2 Archäologie

Es wird ausdrücklich 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.

5.3 Hochwasserschutz

Der überplante Bereich wird durch den Landesschutzdeich „Klosterseeniederung“ vor Ostseehochwasser- und Ostseesturmflutereignissen geschützt und daher bestehen derzeit auch keine Bauverbote.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der überplante Bereich laut Auswertung des Kartenmaterials in einem ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet an der Ostseeküste Schleswig-

Holsteins befindet, welches aber – wie bereits erwähnt – durch den Landesschutzdeich „Klosterseeniederung“ vor Ostseehochwasser- und/oder Ostseesturmflutereignissen geschützt wird. Bei extremen Ostseehochwasserereignissen besteht jedoch eine Überflutungsgefahr für die überplanten Flächen. Mit Wind- und/oder Wasserschäden ist in diesem Falle zu rechnen. Eine potenzielle großräumige Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das landseitig des Landesschutzdeiches liegende Gebiet kommt nur insoweit zum Tragen, sofern es bei einer extremen Ostseesturmflut zum Bruch des Landesschutzdeiches kommt. Insbesondere im Hinblick auf den zu erwartenden Meeresspiegelanstieg (Klimawandel) kann der Wasserstand der Ostsee vermehrt höher eintreten und es besteht dann eine deutlich größere und häufigere Gefahr von Ostseehochwasser und/oder Ostseesturmflut.

5.4 Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) 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.

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962)

6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

7 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz am gebilligt.

Grömitz, den.....

Siegel

(Rieke)

- Bürgermeister -

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 100, 3. Änderung ist am rechtskräftig geworden.