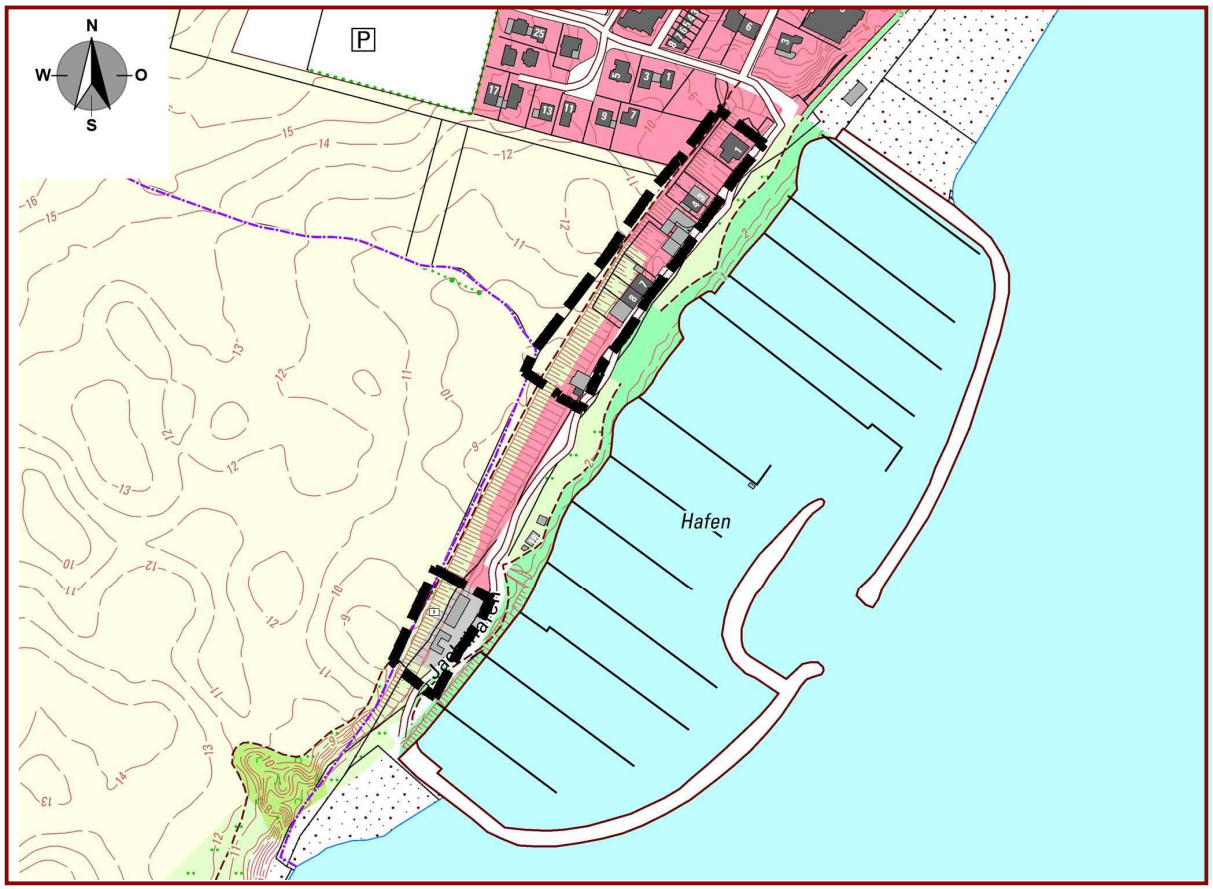


Stand: 19. April 2025

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 der Gemeinde Grömitz übereinstimmt.

Auf Anfrage im Fachbereich Planen und Bauen der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11, in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 54.1

DER GEMEINDE GRÖMITZ

in Grömitz, am südlichen Ortsrand im direkten Bereich des Jachthafens

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

Inhaltsverzeichnis

1. Entwurfsbegründung 3
1.1 Planungsabsicht 3
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 7
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 10
2. Planbegründung 12
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 12
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) 18
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO) 18
2.4 Erschließung 19
2.5 Grünplanung 20
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 21
3. Emissionen und Immissionen 21
3.1 Emissionen 21
3.2 Immissionen 22
4. Ver- und Entsorgung 22
4.1 Stromversorgung 22
4.2 Wasserver- und –entsorgung 22
4.3 Löschwasserversorgung 23
4.4 Müllentsorgung 23
4.5 Gas 23
5. Hinweise zum Bodenschutz 23
5.1 Bodenschutz 23
5.2 Altlasten 24
5.3 Abfall 24
5.4 Archäologische Kulturdenkmäler 24
5.5 Wasser- und Schifffahrtsamt 25
5.6 Hochwasserschutz 25
6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 27
7. Städtebauliche Daten 27
7.1 Flächenbilanz 27
7.2 Bauliche Nutzung 27
8. Kosten für die Gemeinde 27
9. Verfahrensvermerk 28

Bearbeiter:
Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel dieser Planung ist die Neudefinierung und Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen im Bereich des Jachthafens/Sportboothafens in Grömitz.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Für den Bereich des Jachthafens und der hafenrelevanten Bebauung gilt der Bebauungsplan Nr. 54.1 der Gemeinde Grömitz. Er sichert die geordnete Bebauung in diesem städtebaulich bedeutenden Gebiet.

Es ist jedoch erkennbar, dass die nach jetzigem Planungsrecht zulässige Silhouette der hafenbegleitenden Bebauung entlang der Böschung in Bezug auf die Gebäudehöhen nicht mehr vollends der gemeindlichen Zielsetzung entspricht. Der Bebauungsplan setzt für die überbaubaren Grundstücksflächen in den Sondergebieten „*Hafenfacilities*“ eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 10,0 m fest. Diese Angaben zur Oberkante als Höchstmaß baulicher Anlagen beziehen sich auf Normalhöhennull (NN).

Der Bebauungsplanbegründung ist zu entnehmen, dass sich die Höhenfestsetzungen in den Sondergebieten „*Hafenfacilities*“ an den Planinhalten des zuvor geltenden Bebauungsplanes Nr. 54 und an der Höhe der Geländekante orientieren. Diese Festsetzungen zur Höhenentwicklung sollen demnach sichern, dass die baulichen Anlagen eine geringere Höhe als die Böschungskante haben.

Diese Sondergebiete hatten bereits zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung eine bauliche Prägung. Es ist festzustellen, dass die vorhandenen und ausführbaren Gebäudehöhen in dem festgesetzten Maß nicht mehr innerhalb des insgesamt möglichen Bebauungszusammenhangs vertretbar sind und somit nicht dem gemeindlichen Planungswillen entsprechen. Einer bandartigen bzw. eindimensionalen Verfestigung der Gebäudehöhen soll planerisch gegengesteuert werden. Dominierende Höhen sollen künftig nur Gebäude ausweisen, die öffentlichen Zwecken dienen.

Zudem ist die Gemeinde Grömitz bestrebt, auf der angrenzenden Fläche oberhalb des Jachthafens/Sportboothafens die Entwicklung eines Hotelstandortes voranzutreiben. Eine entsprechende Änderung der Bauleitplanung ist anberaumt. Bei der Beurteilung des Hotelkonzeptes ist aus städtebaulicher Sicht u.a. die örtliche Umgebung und somit auch die hafenseitig vorgelagerte Bebauung entlang der Böschung zu betrachten. Die dortigen (künftigen) Gebäudehöhen sind daher aus Sicht der Gemeinde von besonderer Bedeutung.

Insgesamt wird die Erforderlichkeit gesehen, die in Rede stehenden Festsetzungen hinsichtlich des Höhenmaßes angemessen festzusetzen und in Teilbereichen neu zu regeln; bezogen auf die aktuelle städtebaulich bedingte Zielstellung. Gleichzeitig empfiehlt es sich, die Höhenlage der Oberkanten der Erdgeschossfußböden baulicher Anlagen auf ein Mindestmaß festzulegen, das dem Straßenniveau entspricht. Eine solche Festsetzung sichert langfristig ein stimmiges Gesamtbild hinsichtlich der Höhen der Erdgeschossfußböden und trägt zu einer Funktionalität der hafenrelevanten Einrichtungen bei.

Darüber hinaus wurde in den letzten Jahren im Bereich der Promenade, einschließlich im Jachthafen/Sportboothafen, festgestellt, dass immer mehr kleinere Läden und gewerbliche Betriebe eingerichtet worden sind, um in dieser Lage eine Betriebswohnung bauen zu können. Um dieser Entwicklung entgegenzutreten, wurde im Bebauungsplan Nr. 33.6 begonnen, eine Mindestgröße der Verkaufsflächen festzusetzen, die den Anspruch erst bewirkt, vor Ort eine Betreiberwohnung errichten zu dürfen. Diese Systematik der Mindestgrößen für die erforderlichen Nutzungen in einem Jachthafen (hier: Läden, Gastronomie, hafenspezifische Gewerbebetriebe mit Kundenkontakt), die eine Betriebswohnung erst zulassen, wird jetzt in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 übernommen, um die Zahl der hier vorhandenen Betriebswohnungen zukünftig einzugrenzen.

Weiter erfolgt zwischen den nun SO-1- und -2-Gebieten eine Neuordnung der Baugrenzen dahingehend, dass ein Fußweg in Richtung Nordwest - zum geplanten Hotel - entstehen kann. Entsprechend soll die Baugrenze und Bebaubarkeit in den Baufeldern SO-1- und -2- angepasst werden, damit hier eine der neuen Verkehrsfläche angepasste Bauflucht entstehen kann. Danach wird die Baugrenze neu nach Südwesten unterbrochen. Es erfolgt somit keine Erhöhung der Flächenausdehnung, sondern eine Anpassung der bereits zulässigen Baumassen an die geänderten städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde.

Des Weiteren wird eine abweichende bzw. geschlossene Bauweise festgesetzt, statt wie bisher eine offene Bauweise, um so den tatsächlichen überwiegenden baulichen Bestand innerhalb der z.Z. sehr schmalen Flurstücke abzusichern, die auf Basis des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 54 entstanden, der seit dem 24.12.2008 durch den Bebauungsplan Nr. 54.1 neu überplant worden ist. Somit soll zukünftig eine durchgängige Promenadenmeile entstehen können.

Der Bebauungsplan Nr. 54.1 hat ein „privates Abschirmgrün“ als Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB parallel der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Davon erwarb die Gemeinde zwischenzeitlich Teilflächen, die dann zu einem öffentlichen Wanderweg ausgebaut worden sind. Hier ist eine Anpassung der Nutzung dahingehend geplant, dass die öffentlichen Flächen als Verkehrsflächen abgesichert werden, geteilt in eine Verkehrsfläche als Fußweg und Verkehrsgrün. Alle verbleibenden Flächen sollen dann als Bauflächen gesichert bleiben. Dadurch wird eine Nutzungsklarheit erzielt.

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

1.1.3 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Grömitz und zählt somit zum Innenbereich. Das Gebiet ist auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 54.1 vollständig bebaut. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) handelt.

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

b) Anwendbarkeit

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

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

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Gebiet am südwestlichen Ortsrand von Grömitz und zählt somit zum Innenbereich. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine neue Versiegelung nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO, die nicht schon jetzt zulässig ist.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die zulässigen Grundflächenzahlen werden im ca. 7.720 m² umfassenden Baugebiet wie folgt verändert:

- Erhöhung auf der Grundflächenzahl im SO-1- und SO-2-Gebiet (insg. 6.340 m²) von 0,6 auf 0,8; allerdings nur für die Nutzung für Nebenanlagen, wie Terrassen und Balkone → 3.800 m² auf 5.070 m²
- Erhöhung auf der Grundflächenzahl im SO-3-Gebiet (1.370 m²) von 0,4 auf 0,6; allerdings ebenfalls nur für die Nutzung für Nebenanlagen, wie Terrassen und Balkone → 550 m² auf 820 m²

Durch die Planung kann somit eine Grundfläche von (1.900 + 270 =) ca. 2.170 m² zusätzlich ebenerdig bebaut werden. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

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

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

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

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

Die Planung beinhaltet nur die Neuordnung der zulässigen Bauhöhen im Bestand sowie die Absicherung der bestehenden Terrassenstrukturen.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet „Jachthafen“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

1.1.4 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Grömitz. Es ist als Jachthafen/Sportboothafen ausgebaut und genutzt. Diese Nutzung soll gesichert und den gestalterischen Ansprüchen bezüglich den aktuellen Gesamtplanungen in dem Bereich angepasst werden.

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

Da die Fläche

- bereits baulich als Jachthafen/Sportboothafen genutzt ist,
- seine Umgebung die dafür erforderlichen Infrastrukturen ausweist, wie ein Parkplatz, eine angrenzende Surfschule, Strand etc.,
- Bestandteil des Ortes Grömitz ist und
- direkt erschlossen ist,

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

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

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der Art der baulichen Nutzung und des Maßes an die aktuellen Bedürfnisse des Jachthafens und seiner Umgebung.

Damit verbunden sind keine Neuversiegelungen, die nicht schon zulässig bzw. vorhanden sind.

Insgesamt führt die Planung zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten (insb. bezüglich ev. Seeschwalbenneuansiedlungen im Bereich der potentiellen Baulücke auf dem Flurstück 104 gab es jährliche Prüfungen).

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

Wenn Abrissarbeiten an Gebäuden bzw. großflächige Abbaggerungen in der Nähe der Böschungen erfolgen sollen, wird geprüft, ob sich in diesen bis dahin geschützte Vögel angesiedelt haben.

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

1.1.6 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzes-grundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	24.02.2021
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	10.03.2021 – 24.03.2021
-	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		08.12.2022
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	31.05.2023 – 04.07.2023
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	31.05.2023 – 04.07.2023
x	Erneuter Veröffentlichungsbeschluss		30.01.2024
x	Erneute Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	07.03.2024 – 21.03.2024
x	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a und 2 (2) BauGB	19.02.2024 – 06.03.2024
x	Erneuter Veröffentlichungsbeschluss		06.03.2025
x	Erneute Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	12.03.2025 – 17.04.2025
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) und 2 (2) BauGB	12.03.2025 – 17.04.2025
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	19.04.2025

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 kennzeichnet Grömitz als ländlichen Zentralort sowie als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. In Grundsatz 3 heißt es unter „Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung“ des Punktes 4.7.1:

> *„In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben berücksichtigt werden.*
>
> *Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebots beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind möglich, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.*

Hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und -angeboten vorbehalten bleiben

In den Räumen, die auch Teile des Küstenmeers oder der Binnengewässer einschließen, sollen die Attraktivität und die Erlebbarkeit dieser Räume für Wassersportlerinnen und Wassersportler und andere Nutzerinnen- und Nutzergruppen unter Beachtung der jeweiligen Ziele und Grundsätze des Gewässer- und Naturschutzes erhalten und verbessert werden."

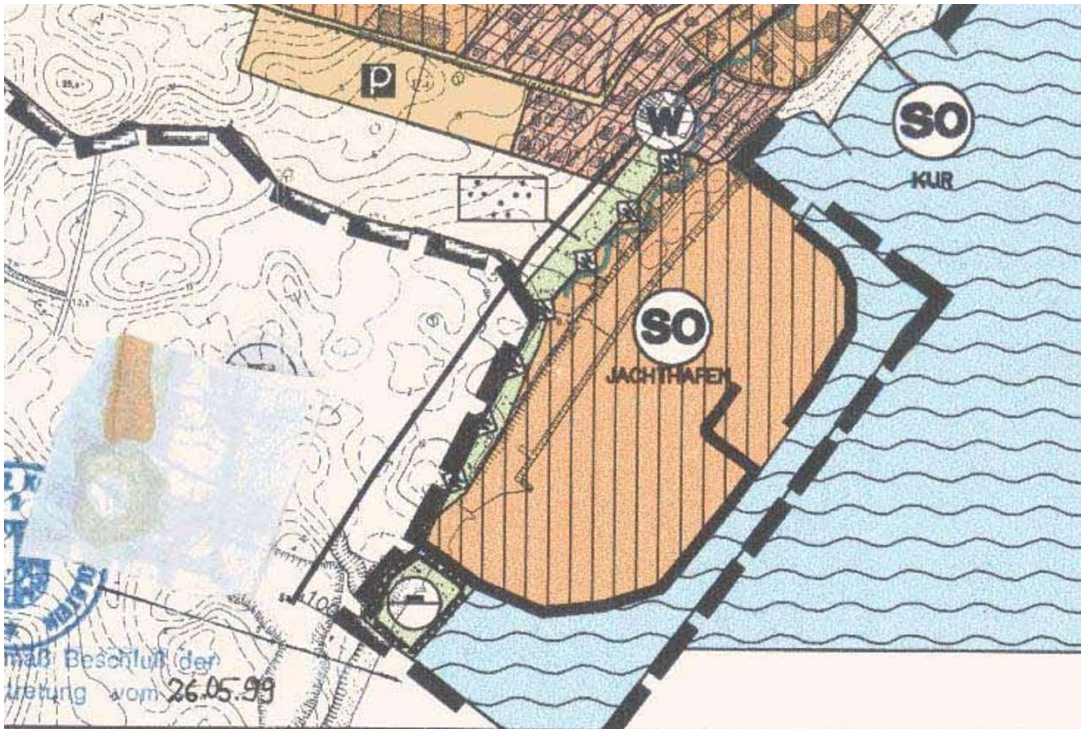
Durch die Sicherung des Jachthafens, mit Einleitung einer Struktur- und Qualitätsverbesserung, wird dem Grundsatz entsprochen.

Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen.

1.2.2 Kommunale Planungen

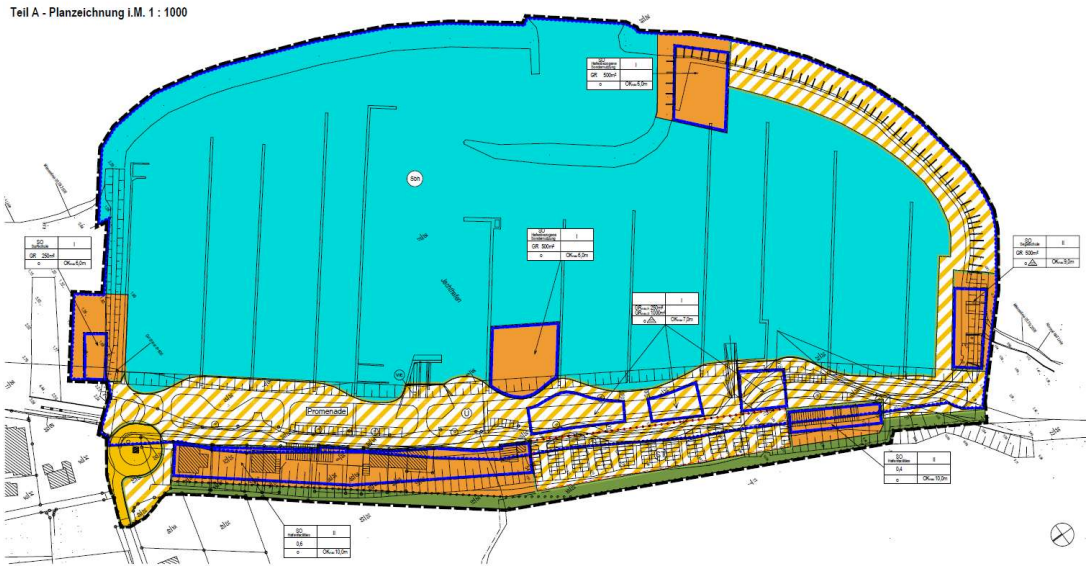
Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet „Jachthafen" nach § 11 BauNVO dar.

Bild 1: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan



Für den Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 54.1 seit dem 24.12.2008.

Bild 2: Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 54.1



1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

Das gesamte Plangebiet liegt im „*Schutzstreifen an Gewässern – Ostsee*“ gemäß § 35 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Danach ist ein mindestens 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie an der Ostsee frei von neuen baulichen Anlagen zu halten. Nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 LNatSchG gilt das Verbot nicht für öffentliche Häfen.

Es gilt ein generelles Bauverbot nach § 82 Landeswassergesetz (LWG SH) Abs. 1 Nr. 4 für alle bauliche Anlagen in den Planungsgebieten SO2 und SO3, die von einem Hochwasserrisiko betroffen sind. Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt in einem nach § 59 LWG offiziell ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet an der Küste.

Für § 82 Abs. 2 Nr. 4 LWG SH gilt, wenn in einer Gemeinde ein rechtsverbindlicher B-Plan, der vor dem 9. September 2016 datiert ist oder bei im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) am 9. September 2016 ein Anspruch auf Bebauung bestand, haben die ausgeübten Baurechte Bestandsschutz im Rahmen der dortigen Festlegungen; ein Abriss oder Ersatzneubau von Gebäuden ist möglich. Die Gemeinde Grömitz beabsichtigt nun eine Überplanung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 54.1. Bei Inkrafttreten des neuen B-Plans Nr. 54, 1. Änderung, besteht für die bestehenden baulichen Anlagen Bestandsschutz. Alte Baurechte bleiben erhalten. Neue bauliche Nutzungen innerhalb der Verbotszonen des § 82 LWG Abs. 1 Nr. 4 sind aber nicht erlaubt. Dies bedeutet keine weitere Verdichtung der Bebauung, d.h. keine Auffüllung von Baulücken. Vorhandene Bauten dürfen nach neuen Baustandards, aber unter Beibehaltung des bisherigen Rauminhalts (Kubatur) jedoch wieder neu errichtet werden.

Daraus folgt, dass der B-Plan Nr. 54, 1. Änderung, die derzeitigen gültigen Bau- und Nutzungsrechte aus dem Bereich des bestehenden B-Plans Nr. 54.1, übernehmen kann. Die Baufelder werden in der gleichen Flächenausdehnung in den Bebauungsplan Nr. 54, 1. Änderung übernommen.

In der 1. Änderung wird die Baugrenze neu nach Südwesten unterbrochen und dafür nach Nordwesten erweitert. Um eine ansprechende Eingangssituation vom oberhalb gelegenen Fußweges in den Hafen hineinzubekommen, soll die Bauflucht in Richtung Nordwesten erweitert werden. Gleichzeitig wird die Baumasse so neu verteilt, dass hier Nutzungen entstehen können, die dem Jachthafen dienen. Auch erfolgt eine Gestaltung der Höhen für die da möglichen Bauformen und optischen Gestaltungen. Diese Planungsformen ermöglichen es, dass der aus Nordwesten kommende Gast auf eine städtebaulich hochwertige bzw. hafengerechte Bauart, und die damit verbundenen Nutzungen, sehen kann, die sich ihm optisch öffnen und ihn „einladen“ weiterzugehen.

Es erfolgt somit keine Erhöhung der Flächenausdehnung, sondern eine Neuordnung der Baumassen bzw. eine Anpassung der städtebaulichen Struktur an die geänderten städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde. Damit wird den Voraussetzungen nach § 82 Abs. 2 Nr. 4 LWG SH entsprochen.

Eine Inaussichtstellung der Genehmigung in den Bauverbotsbereichen wurde durch den Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein am 06.03.2024 erteilt, soweit die Schutzvorkehrungen eingehalten werden.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Grömitz und umfasst die westliche Bebauung im Jachthafen.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit Gebäuden bebaut, deren Nutzungen dem Jachthafen dienen.

Dabei wird deutlich, dass sich die öffentlich genutzten Gebäude durch eine dominante Architektur hervorheben. Alle anderen Gebäude sind geprägt durch eine kleinteilige und optisch nachgeordnete Architektur.

Bild 3: Bestand (eigene Fotos vom 10.12.2021)













1.3.3 Bodenbeschaffenheit

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

2. PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 54.1 bezeichnet das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Hafenfacilities“; übersetzt „Hafeneinrichtung“. Zulässig sind danach:

- hafenrelevante Einrichtungen und Anlagen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Verkaufseinrichtungen, die im sachlichen Zusammenhang mit der Nutzung des Sportboothafens stehen
- Sanitäranlagen
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- im 1. Obergeschoss Aufenthaltsräume, die der Übernachtung von Nutzern der Wassersportschulen dienen (Eine Bewohnung durch die v.g. Personenkreise ist ganzjährig nur oberhalb von +3,5 m NN zulässig, wenn Fluchtwege auf ein sicheres Gelände-Niveau führen oder eine massive Bauweise besteht.)

Wirtschaftlich definiert, fallen unter den Begriff „*Facility*“ Anlagen, alle Einrichtungen, Grundstücke, Gebäude, Maschinen, Versorgungseinrichtungen und Installationen, die für die Produktion oder die Erstellung von Leistungen und die Sicherstellung aller Prozesse innerhalb von Liegenschaften erforderlich sind. Da es sich hier um eine städtebauliche Planung handelt, empfiehlt es sich einen Begriff zu verwenden, der in der Bauleitplanung eindeutig einer bestimmten Nutzung zugeordnet ist. Entsprechend erhält das Plangebiet zukünftig den Begriff „Sportboothafen“ als Zweckbestimmung, der der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb des freizeitorientierten Sportboothafens, dient.

Somit soll die Zweckbestimmung beibehalten werden. Es erfolgt nur eine Anpassung der Begrifflichkeiten der Zweckbestimmungen und Nutzungen an rechtlich definierte Begriffe bzw. an die heutigen Anforderungen an einen Sportboothafen.

Diese gewollte reine Sportboothafennutzung lässt sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen. Der gewollte Festsetzungsgehalt lässt sich sachgerecht auch nicht mit auf sie gestützte Festsetzungen über die §§ 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO erreichen. Daher sind die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO erfüllt (vgl. g. Kommentar, § 11, Rd.-Nr. 9.17 mit zitiertem Urteil BayVGH 30.6.2009 – 9 N 07.541 – BauR 2010, 191 = BRS 74 Nr. 12). Auf Grundlage des § 11 Abs. 2 BauGB erfolgt daher die Festsetzung der Bauflächen als Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit dem Oberbegriff der Zweckbestimmung „Sportboothafen“.

Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen zu Gunsten des Sportboothafens dienen. In den Sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauGB ist danach nur das zulässig, was festgesetzt ist. Was nicht genannt ist, ist somit unzulässig.

Als Art der Nutzung ist zukünftig folgender angepasster Nutzungskatalog innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in denen zweigeschossige Gebäude entstehen können, zugelassen; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung: nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die dem Bau, der Wartung und der Pflege von Booten dienen,

1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die dem Bau, der Wartung und der Pflege von Booten dienen,
2. Verkaufseinrichtungen, die dem Betrieb des Sportboothafens dienen,
3. dem Tourismus dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden und einer Sortimentsbegrenzung mit folgenden Sortimenten: Bücher/Zeitschriften, Bekleidung/Lederwaren/Schuhe, Foto/Optik, Uhren /Schmuck, Spielwaren/Sportartikel, Lebensmittel/Getränke, Drogerie/Kosmetik,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
6. bauliche Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
7. Anlagen, die der Seerettung dienen,
8. sanitäre Anlagen (Servicestationen) zu Gunsten der Nutzer des Sportboothafens sowie der Öffentlichkeit,
9. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Wohnungen sind als Betriebsleiterwohnungen oder als Ferienwohnungen für Nutzer der Wassersportschulen bisher im SO-Gebiet allgemein zulässig. Um zukünftig klarer zu definieren, dass diese nur dem g. Zweck dienen sollen, und nicht für andere Nutzer da sind, die nicht vor Ort tatsächlich arbeiten oder in einer Wassersportschule trainieren, wird die Zulässigkeit der Wohnungen in den Obergeschossen in den SO-Gebieten neu definiert. Danach sind nur zulässig:

1. Ferienwohnungen für Nutzer, die in einem betrieblichen Zusammenhang mit den Wassersportschulen im B-Plan Nr. 54.1 und seinen Änderungen stehen, und
2. jeweils nur eine Wohnung für Aufsichts- und Betriebspersonal oder Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die eine Nutzung gemäß der textlichen Festsetzung unter Nr. 1.1 (2) Nr. 1 bis 4 betreiben, die ausschließlich im Erdgeschoss des jeweiligen Hauptgebäudes im Plangebiet liegen muss.

   Dabei ist für die eine zulässiger Wohnung je Betrieb folgende Mindestgröße nachzuweisen:

   - je Laden eine Mindestverkaufsfläche von 100 m²,
   - je gastronomischen Betrieb eine innenliegende Schankfläche von mindestens 40 m²
   - oder je Gewerbebetrieb eine innenliegende Kundennutzfläche von mindestens 40 m².

Ausnahmen von den in Nummer 2 genannten Bezugsgrößen für die zulässigen Wohnungen sind zulässig, weil es durchaus Wohnungen gibt, die kleineren Betrieben zugeordnet sind. Hier möchte sich die Gemeinde die Möglichkeit erhalten, im Bedarfsfalle Ausnahmen zu erteilen.

Verkehrsflächen bzw. Fußwege sollen von Stellplätzen und Garagen sowie deren Anfahrtsverkehr freigehalten werden. Hier sind hingegen gewerbliche Angebote als gastronomische Terrassen oder Außenverkehrsflächen gewünscht. Entsprechend erfolgt die Aufnahme der Festsetzung, dass Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Abstand bis zu 2 m, gemessen ab der südöstlich angrenzenden "Promenade als Straßenverkehrsfläche" und außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze unzulässig sind.

Darüber hinaus soll zukünftig der Bereich zwischen den überbaubaren Grundstücksgrenzen sowie den Verkehrsflächen „Verkehrsgrün“ und/oder "Fußgängerweg" (also dem Wanderweg im Nordwesten mit seiner zum Teil festgesetzten Verkehrsgrünfläche) in den SO-1- bis -3-Gebieten in der Form aufgewertet werden, dass diese frei von jeglicher Nutzung bis in einem Abstand von 3 m, gemessen ab der zugewandten überbaubaren Grundstücksgrenze, bleiben. Hier soll die Böschungskante in Richtung Ostsee in einer breiteren Form gesichert bleiben, als sie sich zurzeit darstellt. Dadurch soll ein offener Blick vom Fußweg in Richtung Jachthafen gesichert werden, der dem eines Jachthafens entspricht. Wohngebietstypische Strukturen mit Gartenhäusern und Terrassen sind hier hingegen nicht Ziel der städtebaulichen Planung und daher nicht gewünscht. Entsprechend werden als „Art der baulichen Nutzung“ untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nur zwischen der überbaubaren Grundstücksgrenze sowie den Verkehrsflächen „Verkehrsgrün“ und/oder "Fußgängerweg" in den SO-1- und -2-Gebieten in einem Abstand von 3 m, gemessen ab der zugewandten überbaubaren Grundstücksgrenze, zugelassen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine übermäßigen Werbungen gewünscht, die weit sichtbar sind bzw. das Ortsbild bzw. den Blick aus Richtung Ostsee durch Leuchtreklame o. ä. verändern. Daher erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb der SO-Gebiete je Nutzung nach der textlichen Festsetzung unter Nr. 1.1 (2) Nr. 1 bis 4, die im Plangebiet liegen müssen; und somit ausschließlich an der Stätte der Leistung für die Eigenwerbung, zulässig sind:

- maximal 1 Werbepylon bis 7 m über NHN mit einem Werbeschild bis 1 m² innerhalb der „OK max. 8,5 m über EGF-Gebiete“, und
- Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst

  - bis zu einer Fläche von je 2 m² innerhalb den „FH max. 8 m über EGF-Gebieten“ und

  - bis zu einer Fläche von je 15 m² innerhalb den „OK max. 8,5 m über EGF-Gebieten“.

Somit können die öffentlichen Gebäude in einer dominanten Form beworben werden, was erforderlich ist, um die ankommenden Segler in der Orientierung im Jachthafen

zu unterstützen. Für die privaten Anbietern ist eine auf das Gebiet selbst bezogene kleinteilige Werbung möglich.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan beziehen sich alle Angaben zu Höhenbezügen der Oberkanten der Gebäude auf Normalhöhennull (NHN).

Das Plangebiet ist zwischenzeitlich weitgehend bebaut. Somit besteht eine feste Verkehrsfläche. Ziel der Gemeinde ist es zukünftig, dass sich die baulichen Strukturen an der Höhe der Verkehrsfläche orientieren. Um eine ebenmäßige, barrierefreie, städtebaulich offene Nutzbarkeit der Betriebe an der Promenade zu erzielen, sollen alle Gebäude von dieser aus auf einer Ebene oder maximal über eine Stufe oder Rampe mit einem Höhenunterschied von 0,20 m begehbar sein. Eingrabungen oder auch Aufschüttungen sollen hingegen unterbunden werden. Verbunden mit diesem Ziel ist auch die Unterbindung von zusätzlich nutzbaren Keller- oder Zwischengeschossen. Diese stehen einem einheitlichen Ortsbild parallel der Promenade entgegen. Auch stehen Kellergeschosse der Lage in einem Hochwasserrisikogebiet an der Küste entgegen.

Um dieses Planungsziel zu erreichen, erfolgt die Änderung des Bezugspunktes dahingehend, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0 m unter bzw. nicht mehr als 0,20 m über der Oberkante der zugehörigen mittleren Höhe der im Osten angrenzenden "*Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung: Promenade*" liegen darf. Der Bezugspunkt je Gebäude ist zukünftig ist die nächstliegende Oberkante der Erschließungsanlage "Promenade". Geländeveränderungen auf den Grundstücken selbst sind somit nicht relevant.

Ausgenommen von dieser Regelung sind bauliche Anlagen, die der Wohnnutzung gemäß Text-Nummer 1.1.(3) dienen. Hier ist die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Anlage so herzustellen, dass dieser nicht tiefer als 3,00 m über den unter Punkt 2.2 Nummer 1 definierten Bezugspunkt liegt → hiermit wird klar geregelt, dass Wohnungen nicht im Erdgeschoss zulässig sind.

Um den Boden zu schützen, erfolgt die Festsetzung, dass wassergefährdende Stoffe nicht niedriger als +2,90 m NHN gelagert werden dürfen.

Bisher setzt der Bebauungsplan Nr. 54.1 eine durchgängige Oberkante für alle Gebäude von 10 m über NHN fest. Wie bereits unter Punkt 1.1.2 erläutert, sollen die öffentlichen Gebäude in ihrer Architektur dominant sein können. Entsprechend erfolgt die Festsetzung einer Oberkante von max. 8,5 m über Erdgeschossfußboden (EGF) für die relevanten Grundstücke.

Alle anderen überbaubaren Flächen dienen privaten Nutzungen. Für diese wird zukünftig eine einheitliche Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 8,0 m über EGF festgesetzt.

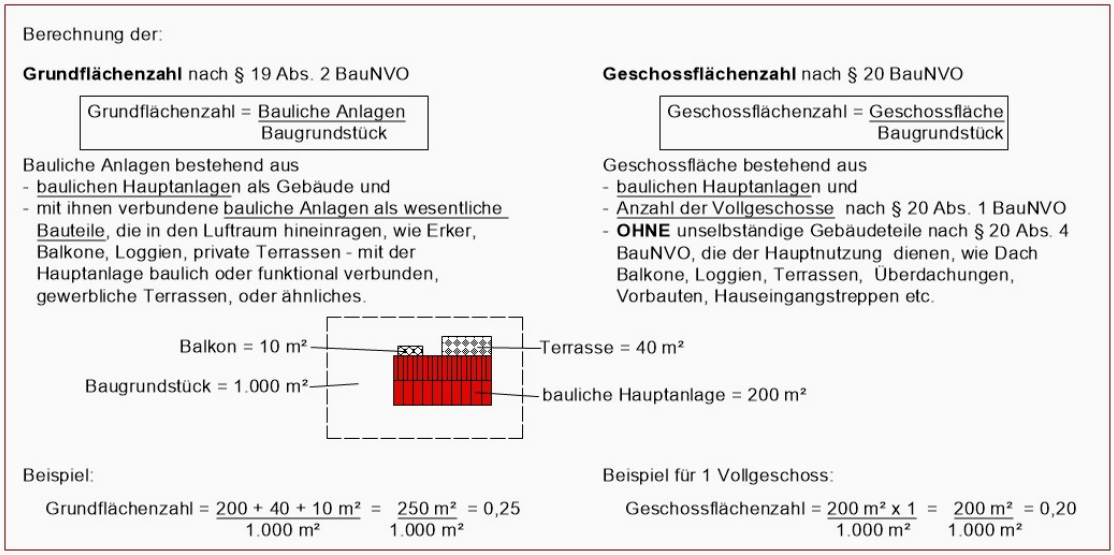
In der amtlichen Planunterlage sind die Normalhöhennull-Höhen der Trauf- und Firsthöhen eingemessen worden. Nach Abzug der ebenfalls eingemessenen Straßenhöhen kann festgestellt werden, dass alle neu festgesetzten Maße den heutigen Bestand absichern.

Die Zweigeschossigkeit der Festsetzung bleibt weitgehend bestehen. Eine Ausnahme erfolgt nur für die Festsetzung einer Eingeschossigkeit des rückwertigen Bereiches im südwestlichen Teil des SO-1-Gebietes. Der Bereich ist noch nicht übermäßig bebaut. Hier bestehen nur Terrassenflächen, die bis an die Grundstücksgrenzen herangehen und ca. bis zu 4 m über die angrenzenden Erdgeschosse herausragen. Diese Struktur soll gesichert und in der Kubatur fortgesetzt werden. Weitergehende Verdichtungen in Richtung Nordwesten sind nicht gewünscht. Daher wird für diesen Bereich die Oberkante der baulichen Anlagen auf max. 4,0 m über Erdgeschossfußboden begrenzt.

Der Bebauungsplan Nr. 54.1 setzt für das Plangebiet im Norden eine Grundflächenzahl von 0,6 und im Süden eine Grundflächenzahl von 0,4 fest bei einer zweigeschossigen Bauweise. Diese Systematik wird in der 1. Änderung unverändert übernommen. Entsprechen gelten jetzt für das SO-1- und -SO-2-Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 und für das SO-3-Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8.

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO setzte sich wie folgt zusammen:

Bild 4: Beispiel für die Ermittlung Grund- und Geschossflächenzahlen



Folglich setzt sich die Grundflächenzahl aus baulichen Hauptanlagen und sonstigen baulichen Anlagen, wie Terrassen, zusammen. Nach der Rechtsprechung zählen auch genehmigungsfreie Gewerbeanlagen, wie gewerblich genutzte Terrassen, mit in die Grundflächenzahl, selbst wenn diese nicht mit dem Hauptgebäude verbunden sind (siehe Kommentierung von Fickert/Fiesler „Baunutzungsverordnung“, 12. Auflage, § 19, Rd.-Nr. 4.1 bis 5.1).

Bisher sind Regelungen zu den g. sonstigen baulichen Anlagen nicht Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 54.1; allerdings bestehen diese Nutzungen. Daher ist es Ziel der Änderung, diesen Bestand, der von wesentlicher touristischer Bedeutung ist, mit abzusichern.

Häufig werden diese – gerade in ostseenahen Bereichen – jedoch voll für die Hauptgebäude ausgenutzt. Da dieses Vorgehen bekannt ist, werden die Grundflächenzahlen so festgesetzt, dass die Hauptgebäude über diese klar geregelt werden. Zusätzlich erfolgt eine textliche Festsetzung, die eine Überschreitung der Grundflächenzahl für unselbständige Nebenanlagen, wie Terrassen, von bis zu 33 % der

Grundflächenzahl zulässt. Dabei sind die Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 2.2. (4) zu berücksichtigen. Diese besagt, dass die Breite der Terrasse in Richtung der Verkehrsflächen „Verkehrsgrün“ und/oder "Fußgängerweg" auf 3 m, gemessen ab der zugewandten überbaubaren Grundstücksgrenze, begrenzt ist. Dadurch soll die bauliche Entwicklung der Hauptanlagen auf ein Minimum begrenzt werden.

Im Baugebiet sind Stellplätze für den Bedarf erforderlich, die nicht im Bereich der Promenade untergebracht werden sollen. Da es im Sinne der Gemeinde ist, dass diese auf den Grundstücken erbracht werden, erfolgt die Festsetzung einer erhöhten Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die zulässige Grundflächenzahl in den SO--Gebieten darf danach durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen grundsätzlich auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 erhöht werden. Dabei gelten jedoch die 3 m Baugrenze, gemessen ab den zugewandten überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig Richtung den festgesetzten Verkehrsflächen „Verkehrsgrün“ und/oder "Fußgängerweg".

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Gebäude sind größtenteils bereits bis auf die Grundstücksgrenzen heran gebaut worden. Diese entstandene Struktur erzeugt ein besonderes, unverwechselbares Hafenambiente gerade im nördlichen Bereich und soll daher beibehalten werden. Entsprechend wird im SO-1-Gebiet eine Baulinie parallel zur Promenade festgesetzt, die im Osten an das SO-Gebiet grenzt.

Die übrige Baustruktur, die auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 54.1 entstand, wird über Baugrenzen weiterhin so festgesetzt, dass die bestehenden Hauptbaukörper in ihrer vorhandenen Form gesichert bleiben. Die SO-2- und -3-Gebiete sind kleinteilig und haben nicht so viele Flurstücke. Daher bestehen keine Bedenken gegen eine freizügige Bebauung, die den geplanten städtebaulichen Zielen in diesen Bereichen entsprechend. Entsprechend werden die Bebaubarkeiten dieser Gebiete nur über Baugrenzen geregelt.

Die Flurstücke im Plangebiet sind zum Teil sehr schmal. Daher wurden viele Gebäude an die Grundstücksgrenzen herangebaut, so dass heute eine dominierende geschlossene Bebauung vorzufinden ist. So entstanden eine Promenadenstruktur und ein touristischer Magnet in der Gemeinde. Da sich diese städtebauliche Entwicklung als Vorteilhaft für den Hafen erwiesen hat, wird zukünftig eine durchgängige geschlossenen Bauweise, statt wie bisher als offenen Bauweise, festgesetzt.

In dem SO-1-Gebiet sind die so entstandenen Gebäudelängen über 50 m lang. Um diese Struktur ebenfalls abzusichern, erfolgt hier die zusätzliche Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die Gebäudelängen von über 50 m zulässt.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch untergeordnete Gebäudeteile ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch von den baulichen Hauptanlagen wesentlich geprägt sind, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung, dass die überbaubaren Grundstücksflächen durch gewerblich genutzte Terrassen und Außenverkaufsflächen überschritten werden können, wenn diese Flächen zwischen den Verkehrsflächen „Promenade“ und der zugewandten überbaubaren Grundstücksgrenze liegen.

Zudem sind zwischen den Verkehrsflächen „Verkehrsgrün“ und/oder "Fußgängerweg" und den zugewandten überbaubaren Grundstücksgrenzen in den SO-1- und -

2-Gebieten Balkone und Terrassen nur innerhalb des 3 m-Abstandes, gemessen ab den jeweils zugewandten überbaubaren Grundstücksgrenzen, zulässig. Damit wird ebenfalls das unter Punkt 2.1.1 beschriebene Ziel verfolgt, dass die Böschungskante in Richtung Ostsee – gemessen ab dem festgesetzten Verkehrsgrün - in einer breiteren Form, als sie sich zurzeit darstellt, wieder entsteht.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

Es werden Teile des Gebietes festgesetzt als *„Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)“*. Folglich sind bei Neu-, Um- und Anbauten sowie beim Bestand technische Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu ergreifen.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Bisher setzt der Bebauungsplan Nr. 54.1 Holzfassaden fest für die Hauptgebäude. Diese haben sich jedoch nicht durchgesetzt. Stattdessen werden die gestalterischen Festsetzungen beschränkt auf:

1) Dachmaterialien der Hauptgebäude: Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn die genannten Materialien mit Nutzungen als technische Anlagen ergänzt werden, die der Nutzung von Sonnenenergie durch Solarzellen dienen.

2) Dachneigung:
   a) Für Hauptgebäude mit einer festgesetzten Trauf- und Firsthöhe ist eine Mindestdachneigung von 20 Grad zulässig.
   b) In den SO-Gebieten mit einer festgesetzten Trauf- und Firsthöhe sind

die Hauptgebäude nur mit gleichschenkligen, symmetrischen Sattel- oder Walmdächern zulässig.

→ diese Festsetzung sichert ab, dass eine geneigte Dachlandschaft entsteht. Dabei dürfen nur die öffentlichen Bauten mit unsymmetrischen Dachformen versehen werden, um ihre optische Dominanz hervorzuheben.

3) Vorgartengestaltung: Zwischen den Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und den Straßenverkehrsflächen sind nur Pflastermaterialien zu verwenden, die der gewerblich genutzten Terrassen- oder Verkaufsfläche zu Gunsten der Öffentlichkeit dienen. Transparente bzw. lichtdurchlässige Sicht- und Windschutzwände sind zulässig. Als Privatgärten gestaltete Gärten sind hingegen unzulässig. → Somit soll erzielt werden – zusammen mit dem festgesetzten Geh- und Leitungsrecht, dass die Promenaden optisch bis zu den Gebäuden herangezogen werden müssen, damit diese erkennbaren Bestandteile der Promenade werden.

4) Terrassenüberdachungen: Für Terrassenüberdachungen für gewerbliche Verkaufsflächen und Terrassenfläche zu Gunsten einer Schank- und Speisewirtschaft, einschließlich Sonnenschirme, sind keine grellen und keine glänzenden Materialien zu verwenden. Zulässig sind nur helltonige Farben mit Remissionswerten zwischen 70 und 90.

5) Gestaltung Richtung Fußgängerweg: Die Flächen zwischen den Verkehrsflächen „Verkehrsgrün“ und/oder "Fußgängerweg" bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der zugewandten überbaubaren Grundstücksgrenze, sind grüngärtnerisch anzulegen.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Königsredder von der Bundesstraße B 501 auf kurzem Wege erreichbar. Im Plangebiet schließt sich die Promenade an, die befahrbar ist. Diese Straße wird als „*öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Promenade*“ gesichert. Sie wird im Bereich zwischen den SO-1 und -2-Gebieten nach Südwesten verlängert, so dass hier der gesamte Teilbereich platzartig neugestaltet werden kann.

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 54.1 verläuft im Westen des Plangebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“. Hier hat die Gemeinde über Jahre einen Küstenwanderweg angelegt, der Bestandteil viele Wanderkarten ist und daher gut angenommen wird. Zwecks Förderung der touristischen Angebote wird dieser 4 m breite Weg als „*öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerweg“* gesichert. Die übrige Fläche im Bereich der SO-1- und SO-2-Gebiete wird als öffentliches Verkehrsgrün ausgewiesen.

2.4.1 Stellplätze

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

2.4.2 Parkplätze

Öffentliche Parkplätze befinden sich in ausreichender Form auf den Parkplätzen am Königsredder.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Plangebiet befinden sich parallel des SO-3-Gebietes das im Bebauungsplan Nr. 54.1 festgesetzte Abschirmgrün. Dieses wird in seinem Bestand als Grünfläche gesichert.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

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

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

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

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

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

Das Plangebiet dient bisher nach dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan Nr. 54.1 als Jachthafen und ist entsprechend bebaut und intensiv genutzt. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.3).

Wann vorhandene Gebäude tatsächlich abgerissen werden bzw. die Baulücke auf dem Flurstück 104 bebaut werden soll, ist noch nicht bekannt. Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend, da sich im Laufe der Jahre durchaus Tiere ansiedeln können. Daher schreibt der Gesetzgeber vor, dass vor jedem Bauvorhaben aktuelle Untersuchungen vorzunehmen sind, die abprüfen, ob ein Tatbestand nach § 44 BNatschG erwartet werden könnte.

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

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

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Neue Eingriffe werden nicht vorbereitet, da bereits die gesamte Fläche versiegelbar ist auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 54.1. Vor Ort ist erkennbar, dass die Grundstücke bereits weitgehend versiegelt sind.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54.1 ist eine Promenade ausgewiesen, auf der sich Spielangebote und Aufenthaltsbereiche befinden.

3. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Jachthafen, der bereits heute der „Unterbringung von Hafen-Facilities“ dient. Zulässig sind gemäß dem Bebauungsplan Nr. 54.1:

- hafenrelevante Einrichtungen und Anlagen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Verkaufseinrichtungen, die im sachlichen Zusammenhang mit der Nutzung als Sportboothafen stehen
- Sanitäranlagen
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- im 1. Obergeschoss Aufenthaltsräume, die der Übernachtung von Nutzern der Wassersportschulen dienen (Eine Bewohnung durch die v.g. Personenkreise ist ganzjährig nur oberhalb von +3,5 m NN zulässig, wenn Fluchtwege auf ein sicheres Gelände-Niveau führen oder eine massive Bauweise besteht.)

Somit handelt es sich um eine auf den Jachthafen beschränkte gewerblich ausgerichtete Nutzung. Die hier nur zulässigen Betriebswohnungen müssen daher die Immissionen hinnehmen, die durch sie selbst bzw. den Jachthafen, für den sie tätig sein müssen, verursacht werden.

Im Übrigen werden durch die Planung kein neuer Kundenverkehr bzw. neue Nutzungsarten ausgelöst, die nicht bereits zulässig und vorhanden sind.

Fazit: Die Planänderung verändert nicht die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Zusätzliche Emissionen entstehen nicht.

3.2 Immissionen

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

Im Plangebiet ist nur reiner Zielverkehr zu erwarten. Zudem ist auf den Straßen selbst nur 20 km/h zulässig. Wesentliche Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen im Plangebiet nicht (siehe dazu auch Punkt 3.1).

4. VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Avacon AG vorgenommen.

4.2 Wasserver- und –entsorgung

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

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

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann über eine Trennkanalisation schadlos abgeleitet werden.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen. Diese technische Bestimmung ist abgelaufen und soll durch das A-RW2 ersetzt werden. Da sich die Veröffentlichung dieses Arbeitsblatts jedoch noch verzögert, regelt ein Erlass, dass die Gültigkeit, was die Grundlage für die Abgabefreiheit der einzelnen Niederschlagswassereinleitungen angeht, fortbesteht.

Darüber hinaus wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Versickerung von Regenwasser - Grundlagen und Berechnung“ verwiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "*Freiwilligen Feuerwehren Grömitz"* gewährleistet.

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

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gas

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5. HINWEISE ZUM BODENSCHUTZ

5.1 Bodenschutz

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

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

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoff-

verordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Anhaltspunkte für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Im Plangebiet sind lediglich Betriebe angesiedelt, die als Prüffälle klassifiziert worden sind. Sollten also Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen geplant sein, ist die untere Bodenschutzbehörde im bauplanungsrechtlichen Verfahren zu beteiligen.

5.3 Abfall

Mit der Neufassung der BBodSchV (Artikel 2 der Mantelverordnung, BGBl. 2021 Teil I, S. 2716) ist das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden neu geregelt. Für Genehmigungen und Zulassungen ab dem 1. August 2023 gilt die novellierte BBodSchV uneingeschränkt.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „*Verfüllerlass*“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein im Jahr 2023. Beurteilungsgrundlage ist auch hier die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)]. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

5.4 Archäologische Kulturdenkmäler

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

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

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

5.5 Wasser- und Schifffahrtsamt

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Buhnen, 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) erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des vorgenannten Gesetzes 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 Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

5.6 Hochwasserschutz

Küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung

Das Plangebiet befindet sich gemäß den aktuell geltenden, amtlichen Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten teilweise innerhalb der Hochwassergebietskulisse. Die Umsetzung von Bauvorhaben in den betroffenen Gebieten unterliegt daher grundsätzlich dem Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG. Die Überprüfung und gegebenenfalls Aktualisierung der Gebiete erfolgt sechsjährlich (zuletzt im Dezember 2019).

Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

Andere Bauverbote nach § 82 Abs. 1 LWG kommen nach gegenwärtiger Einschätzung nicht in Betracht.

Generelles Bauverbot nach § 82 LWG Abs. 1 Nr. 4:

Dieses Verbot gilt für alle bauliche Anlagen in den Planungsgebieten SO3 und SO4, die von einem Hochwasserrisiko betroffen sind. Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt in einem nach § 59 LWG offiziell ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet an der Küste.

Nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG dürfen hier bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Maßgeblich für die Festsetzung dieser Gebiete ist die Gebietskulisse der veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte HWGK HW200, die für diesen Bereich den Referenzwasserstand von NHN + 2.60 m abbildet.

- Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen auf mind. NHN +2,90 m.
- Räume für sonstige Nutzung auf mind. NHN +2,60 m.
- Neue Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN +2,60 m.
- Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht niedriger als +2,90 m NHN gelagert werden.

Es wird darauf hinzuweisen, dass der Referenzwasserstand in Folge des Meeresspiegelanstieges tendenziell weiter steigen wird.

Werden die o. g. Höhen unterschritten, sind folgende Schutzvorkehrungen alternativ zu berücksichtigen:

- Gebäude sind auftriebssicher zu errichten.
- Abschottung von Eingängen, Fenstern, Tiefgaragen und Kellerräumen gegen eindringendes Hochwasser; z. B. durch Dammbalkensysteme oder geeignete Tore oder sonstige Maßnahmen.
- Sicherung von Hausanschlüssen gegen eindringendes Hochwasser.

Der § 82 Abs. 2 Nr. 1 LWG hebt nicht das Bauverbot § 82 Abs. 1 Nr. 4 auf. Der § 82 Abs. 2 Nr. 1 LWG findet nur auf hafentypische Anlagen und Infrastruktur im unmittelbarem Hafenbereich Anwendung.

<u>Ausnahmegenehmigung nach § 82 LWG Abs. 3 von dem Bauverbot:</u>

Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken hat mit Errichtung der baulichen Anlage stattzufinden, damit diese gesetzliche Ausnahme Wirkung entfaltet.

Eine Zustimmung der unteren Küstenschutzbehörde ist in diesem Fall nicht erforderlich. Es kommt letztlich auf die Tatsachenfeststellung an, dass die Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen erfolgt ist.

Einer Ausnahme nach § 82 Abs. 3 LWG bedarf es ebenfalls nicht, wenn die Anforderungen an den Gebietsschutz oder den Objektschutz erfüllt sind.

<u>Hinweise</u>

- Gemäß der derzeitigen Fortschreibung des Generalplan Küstenschutz (2022) ist für den Bereich Bliesdorf ein maßgeblicher Referenzwasserstand von NHN + 2,60 m für das 200-jährliche Hochwasserereignis (HW200) anzunehmen.
- Bei der Bemessung von Hochwasserschutzvorkehrungen sind zudem die lokalen zu erwartenden Wellenbewegungen und der Anstieg des Meeresspiegels angemessen zu berücksichtigen.
- Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, das grundsätzlich durch Sturmfluten gefährdet ist.
- Bei der Umsetzung von Vorhaben in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

- Allgemeine Informationen zum Thema der Hochwasservorsorge (Objektschutz und bauliche Vorsorge) finden sich unter anderem in der Hochwasserschutzfibel des Bundes.

6. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

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

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7. STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Sondergebiete	7.720 m²
Grünfläche	820 m²
Verkehrsfläche	2.440 m²
Gesamt	**10.980 m² (1,1 ha)**

7.2 Bauliche Nutzung

Wie dem Punkt 2.4.2 zu entnehmen ist, sind im Plangebiet keine zusätzlichen Betriebswohnungen bzw. Ferienwohnungen möglich, die nicht bereits jetzt gebaut werden könnten.

8. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Der Gemeinde entstehen Planungskosten.

9. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 54.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19. April 2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 19.04.2025

(gez. Sebastian Rieke)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 54.1, 1. Änderung wurde am 21.04.2025 wirksam.