Gemeinde Grömitz
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54.2 -

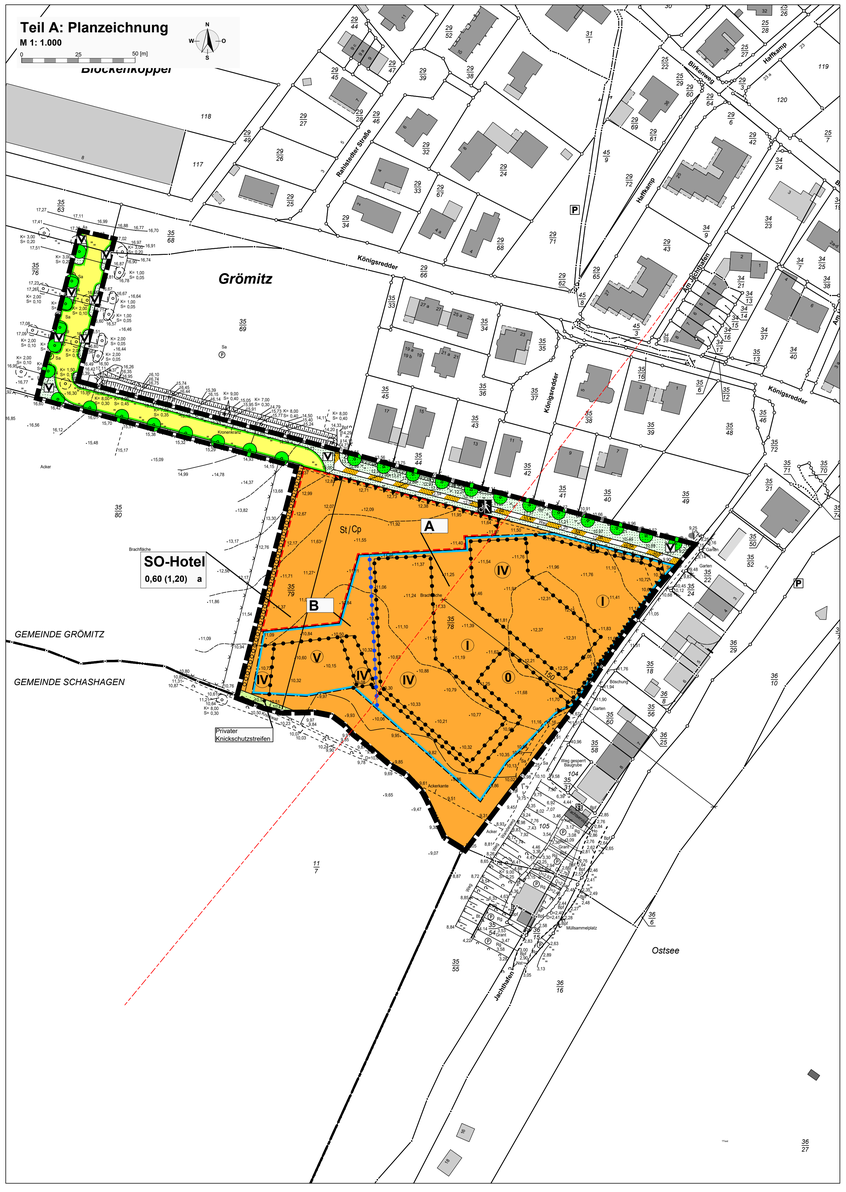
Präambel

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 12 BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz vom 18.06.2026 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54.2 der Gemeinde Grömitz südlich des Königsredders bzw. westlich oberhalb des Jachthafens, am südwestlichen Ortsrand von Grömitz - beim Jachthafen –, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen 2 und 3 der Begründung, erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000

0 25 50 [m]



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Hotel

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,60 — Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(1,20) — Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
I — Zahl der Vollgeschosse - zwingend -
A — zuordnende Bezeichnung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Straßenverkehrsfläche
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Rad- und Gehweg
V — öffentliches Verkehrsgrün

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen"

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

St/Cp — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
hier: Stellplätze und Carports

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung der Geschossigkeiten innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung der Höhen der Baugebiete A und B innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
hier: Lärmschutzwand

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummer
vorhandene bauliche Hauptanlage
vorhandene bauliche Nebenanlage

III. Nachrichtliche Übernahme

150 m Bauverbotszone nach § 35 LNatSchG (gemessen ab der Wasserlinie der Ostsee)

2.2 Höhe baulicher Nutzungen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Innerhalb des SO-A-Gebietes sind folgende maximale Höhen in Meter (m) zulässig, bezogen ab 11,70 m über Normalhöhennull (NHN) als Bezugspunkt:

Geschossigkeit	Oberkante des Gebäudes
I	6,00 m
IV	19,00 m

(2) Innerhalb des SO-B-Gebietes sind folgende maximale Höhen in Meter zulässig, bezogen ab 10,00 m über Normalhöhennull als Bezugspunkt:

Geschossigkeit	Oberkante des Gebäudes
IV	13,00 m
V	19,00 m

(3) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Oberkante für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) zulässig.

(4) Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich zulässig.

(5) Innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen in dem Sondergebiet sind technische Nebenanlagen (wie Verteilerkästen, Schächte etc.) bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig, bezogen ab 11,70 m über Normalhöhennull als Bezugspunkt.

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl im SO-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksgrenze (§ 23 BauNVO)

(1) Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in dem SO-Gebiet die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Balkone bis max. 3 m Tiefe und 8 m Länge parallel der Gebäudewand zulässig.

(2) Innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen in dem Sondergebiet sind ebenerdige und hochbauliche Nebenanlagen, die der Nutzung dienen, ohne Einschränkung der Kubikmeterbegrenzung, innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße des SO-Gebietes beträgt 11.000 m².

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)

Die im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzte "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und die "anzupflanzenden Bäume" nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dienen als Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung/in dem Beiplan (vgl. Anlage 18 des Gutachtens) bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" Ausgabe Januar 2018 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.



(2) Von den in der Planzeichnung/in dem Beiplan (vgl. Anlage 18 des Gutachtens) dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung/in dem Beiplan dokumentierten Situation unter Berücksichtigung der höchsten Pegel an den Fassaden. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.
(Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 17.09.2025 (Gutachten 2221-01).

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" und da "anzupflanzenden Bäume" sind als heimische, standortgerechte Gehölze und Bäume zu bepflanzen.

8. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

(1) Innerhalb des Plangebietes des SO-Gebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

(2) Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages für das SO-Gebiet sind zulässig.

9. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB)

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegt innerhalb des Plangeltungsbereichs für das SO-Gebiet - Hotel - nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 5 BauGB Folgendes der Genehmigungspflicht:

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

10. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

(1) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude 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 regenerativen Energien sowie der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienen.

(2) Gartengestaltung: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

HINWEISE:

1. § 35 Abs. 2 Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (LNatSchG)

Gemäß der Inaussichtstellung der Genehmigung einer Ausnahme von den Bauverboten der § 35 Abs. 2 LNatSchG nach § 35 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. Abs. 4 LNatSchG für Errichtung der Bauvorhaben im Plangebiet im 150 m Bauverbotsstreifens zur Ostsee vom 04.06.2026 durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein sind im Rahmen der Projektplanung nachzuweisen:

Ausgleich

Ausgleich im Plangebiet:

Der Ausgleich ist innerhalb der im „Teil A: Planzeichnung" festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)" wie folgt umzusetzen:

- Ausgleichs-Maßnahme A-1: Anlage eines 2 m breiten Gehölzstreifens entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches
- Ausgleichs-Maßnahme A-2: Neupflanzung von 13 Laubbäumen südlich und westlich entlang der geplanten Zufahrt
- Ausgleichs-Maßnahme A-3: Neupflanzungen von 12 Laubbäumen auf dem Grünstreifen südlich der den Bestandsbauten
- für die Grünflächen ist Regiosaatgut aus dem Vorkommensgebiet 3 „Nordostdeutsches Tiefland" zu verwenden.
- für die Gehölzanpflanzungen sind gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 1 „Nordwestdeutsches Tiefland" zu verwenden.

Ausgleich außerhalb des Plangebietes:

Ersatz-Maßnahme E-1: Ökokonto, Naturraum ostholsteinisches Hügelland

Kreis	Gemarkung	Aktenzeichen	Flur	Flurstück	Ökopunkte
Plön	Plön	3104-3/08/0234	6	70/1	3.099
Rendsburg-Eckernförde	Warder	67.20.35-Warder	1	24/3	811
Rendsburg-Eckernförde	Höbek	67.20.35-Haßmoor-4	2	94/46	3.847
Schleswig-Flensburg	Jarplund	661.4.03.137.2023.01	1	107 & 112/5	1.256

Artenschutz

Zum Schutz der Fauna werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt:

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die unabsichtliche Tötung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind die Baufeldberäumungen und Bautätigkeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Fallen die Bauarbeiten in die Frühlings- bzw. Sommermonate und damit in die Brutperiode, sind Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen.

Zur Vermeidung erheblicher Störungen jagender Fledermäuse durch vorhabenbedingte Lichtemissionen sollen Bauarbeiten im Zeitraum vom 01.04. bis 31.10. in den Nacht- und Dämmerungsstunden (ab ½ h vor Sonnenaufgang und ½ h nach Sonnenuntergang) vermieden werden (Nachtbauverbot). Die Beleuchtung der Baustelle ist auf das unbedingt notwendige Minimum zu reduzieren.

Beleuchtung

Außenleuchten müssen so konstruiert sein, dass die Lichtabgabe auf die zu beleuchtenden Flächen gerichtet und gebündelt ist (Abschirmung, Vermeidung von Kugelleuchten).

Leuchten dürfen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Die Lichtpunkthöhe soll 4m nicht überschreiten.

Zu verwenden sind Lampen mit einem UV-armen, gelben Licht und einen Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder spezielle LED-Lampen mit insektenfreundlichem Spektralbereich (warmweiße Lichtfarbe, 2700-3000 Kelvin)). Alternativ können uv-absorbierende Leuchtenabdeckungen (z.B. UV-Sperrfolien) verwendet werden.

Glasflächen

Zur Vermeidung des Vogelschlags wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" verwiesen. Glasflächen sind mit einem homogenen Raster durch Anordnung von Punkten oder Quadraten zu versehen.

Zusätzlich sind in den Räumen Vorhänge anzubringen, die vom Servicepersonal bei der Reinigung der Zimmer vorzuziehen sind.

Kleinsäugerschutz

Tiefe Baugruben oder Kabelgräben ohne Rampe, die über Nacht aufbleiben, sind entweder am nächsten Morgen durch das Baupersonal zu kontrollieren oder so zu sichern, dass Tiere nicht hineinfallen können. Bei Kontrollen gefundene Tiere sind aus den Baugruben abzusammeln und freizulassen.

Ökologische Baubegleitung

Wenn nötig müssen Festlegungen bzw. Auflagen für den weiteren Bauablauf getroffen werden und Maßnahmen zum Schutz der aufgefundenen Tiere und Fortpflanzungsstätten festgelegt werden. Die ökologische Baubegleitung ist in einem Zeitraum vom 28.02. bis 30.08. im Abstand von 10 bis 14 Tagen zu wiederholen. Die Begehungen sind zu protokollieren.

2. Einsicht von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Fachbereich 4 „Planen und Bauen" der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11, 23743 Grömitz, eingesehen werden.

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54.2 der Gemeinde Grömitz übereinstimmt.
Auf Anfrage im Fachbereich 4 „Planen und Bauen" der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 05.07.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord" am 06.01.2017.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB ist vom 25.07.2011 bis zum 12.08.2011 durchgeführt worden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 06.07.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 12.10.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen 2 und 3 der Begründung, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.05.2023 bis zum 04.07.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.05.2023 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord". Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter *https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren-zu-bauleitplanungen-und-staedtebaulichen-satzungen* ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.05.2023 und vom 25.02.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Bauleitplanung hat erneut am 05.02.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen 2 und 3 der Begründung, sowie die Begründung wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Daher wurde eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen 2 und 3 der Begründung, und die Begründung wurden entsprechend nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2026 bis einschließlich dem 01.04.2026 auf der Internetseite der Gemeinde Grömitz unter *https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren* und im zentralen Internetportal des Landes Schleswig-Holstein veröffentlicht.
   Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während der Dienststunden.
   Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13.02.2026 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord" ortsüblich bekannt gemacht.
   Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Grömitz unter *https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren* ins Internet eingestellt.

   Grömitz, 17.08.2026 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister -
9. Mit Datum vom 18.06.2026 wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

   Bad Schwartau, 11.08.2026 Siegel (gez. Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-
10. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.06.2026 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen 2 und 3 der Begründung, am 18.06.2026 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt

    Grömitz, 17.08.2026 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister -
12. Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen 2 und 3 der Begründung, werden hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

    Grömitz, 17.08.2026 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister -
13. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung, sowie mit Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen 2 und 3 der Begründung, und Umweltbericht auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21.08.2028 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord" ortsüblich bekanntgemacht worden.
    Nach § 215 Absatz 1 Satz 1 BauGB werden unbeachtlich:
    1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
    2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und
    3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

    Auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
    Ist die Bebauungsplansatzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung oder von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung zustande gekommen, so ist gemäß § 4 Abs. 3 GO die Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.
    Die Satzung ist mithin am 22.08.2026 in Kraft getreten.

    Grömitz, 24.08.2026 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister -

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024, GVOBl. 2024, 504, letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875, 928)
- **Landeswassergesetz** (LWG) vom 13. November 2019, GVOBl. 2019, 425, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, §§ 59a, 82a und 84a eingefügt sowie §§ 71, 77, 107 und Teil 9 neu gefasst (Art. 1 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875)
- **Gesetz zum Schutz zur Natur** (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. 2010 301), letzte berücksichtigte Änderung: § 19 geändert (Art. 3 Ges. v. 30.09.2024, GVOBl. S. 734)
- **Gemeindeordnung** (GO) (in der Fassung vom 28. Februar 2003, (in der Fassung vom 28. Februar 2003, letzte berücksichtigte Änderung: § 34a geändert (Art. 1 Ges. v. 26.03.2026, GVOBl. 2026 Nr. 27)

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Hotel - (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Hotel - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Unterbringung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes als Hotel, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde, dienen.

(2) Zulässig sind in den SO-A- und SO-B-Gebieten:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Konferenz- und Gesellschaftsräume,
4. sonstige, den SO-Gebieten - Hotel - dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden,
5. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
6. Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Hotel dienen,
8. Mitarbeiterwohnungen und Betriebsleiterwohnungen.

(3) Darüber hinaus ist im SO-A0-Gebiet zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften mit den dazugehörigen Außenanlagen und
- Außenschwimmbecken,

die als Außenstandorte dem im SO-A-Gebiet ansässigen Hauptbetrieb dienen.

(4) In dem SO-Gebiet sind Stellplätze und Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nur innerhalb der „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen" zulässig.
Die dafür erforderlichen Zufahrten sind darüber hinaus allgemein zulässig.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 86 LBO)

Innerhalb des SO-Gebietes sind insgesamt zulässig:
- technische Nebenanlagen (wie Verteilerkästen, Schächte etc.),
- maximal 10 freistehende Fahnenmasten,
- zwei Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 25 m² und
- ein freistehender Standpylon bis 8,0 m Höhe, bezogen ab 11,70 m über Normalhöhennull (NHN) als Bezugspunkt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

(1) Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist im SO-A0-Gebiet die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundfläche um 2.300 m² zulässig, wenn diese Maßnahmen der Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft mit den dazugehörigen Außenanlagen dient.

Innerhalb dieser festgesetzten Grundfläche sind folgende eingeschossige bauliche Anlagen zulässig:
- als Überdachungen der Terrassenfläche bis zu 450 m² Geschossfläche, wenn diese nicht mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres aufgebaut bleibt, und
- als gastronomische Anlagen, die als Außenstandorte dem im SO-A-Gebiet ansässigen Hauptbetrieb dienen bis zu einer Geschossfläche von insgesamt 200 m². Dabei beträgt die die zulässige Geschossfläche je Anlage maximal 50 m².

(2) Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist im SO-A-Gebiet mit der Bezeichnung „0" die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundfläche um 400 m² zulässig, wenn diese Maßnahme der Errichtung von Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie Pool und Sportgeräte, dient.

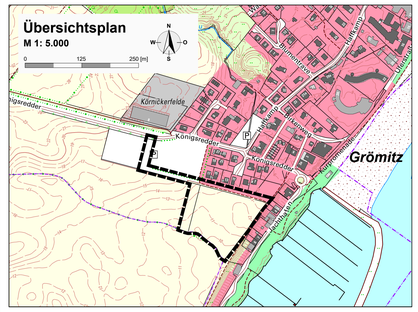
(3) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann als Ausnahme die festgesetzte "Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß" im SO-Gebiet um ein Vollgeschoss erhöht werden, wenn das darunter liegende Geschoss der Errichtung von Abstell-, Technik- und Kellerräume dient. Trifft die Voraussetzung zu, ist die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Geschossfläche um 2.600 m² zulässig.

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

Übersichtsplan

M 1: 5.000

0 125 250 [m]



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54.2 der Gemeinde Grömitz

südlich des Königsredders bzw. westlich oberhalb des Jachthafens, am südwestlichen Ortsrand von Grömitz - beim Jachthafen –

Stand: 18. Juni 2026