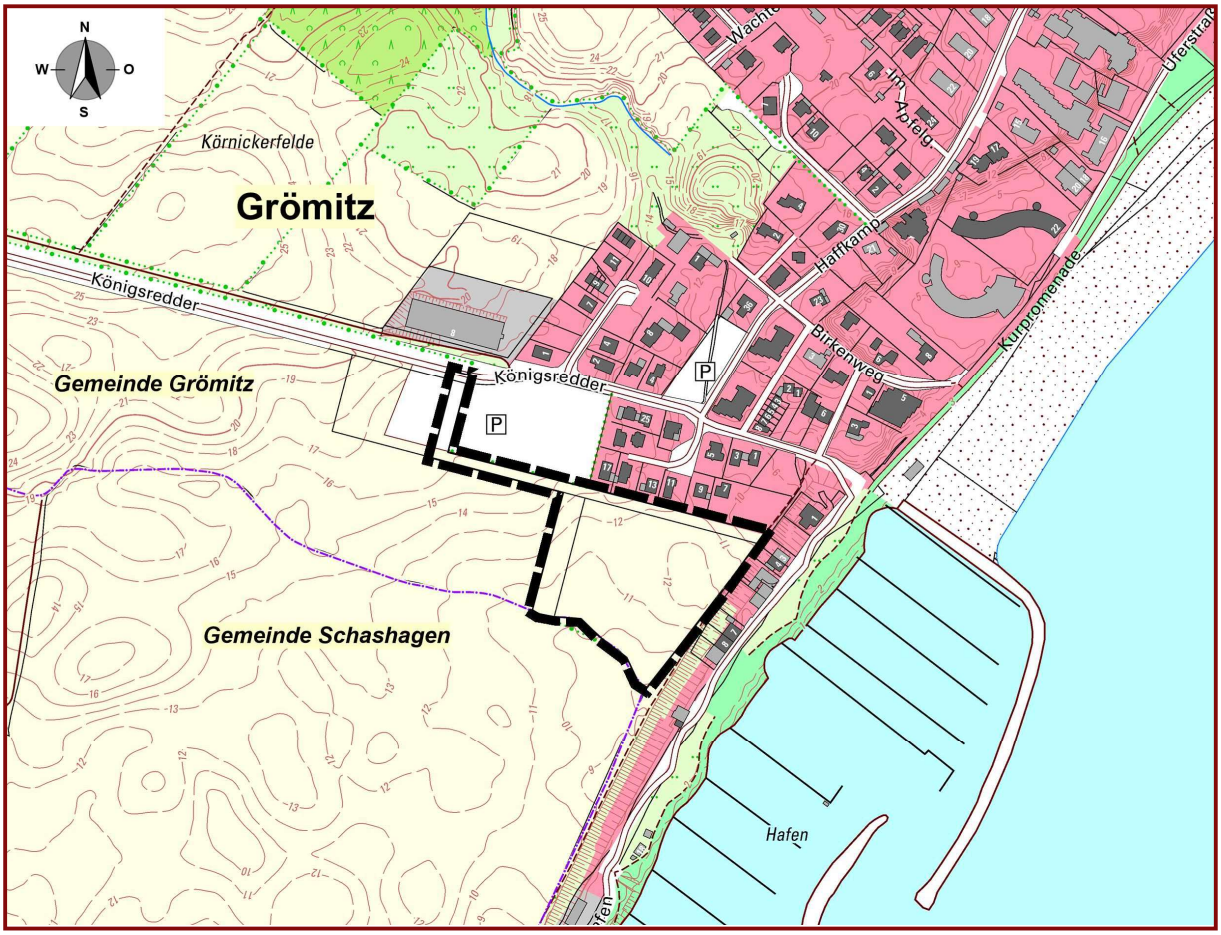


Stand: 18. Juni 2026

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.

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 54.2

DER GEMEINDE GRÖMITZ

südlich des Königsredders bzw. westlich oberhalb des Jachthafens, am südwestlichen Ortsrand von Grömitz

- beim Jachthafen -

Auftragnehmer:

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

PLANUNG kompakt LANDSCHAFT
Verdiring 6a - 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 369 45 920
Fax.: 0395 / 369 45 394
landschaft@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1. Entwurfsbegründung 4
1.1 Planungsabsicht 4
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 18
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 24

2. Begründung der Planung 27
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 27
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) 31
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO) 38
2.4 Erschließung 39
2.5 Grünplanung 40
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 41

3. Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 41
3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) 41
3.2 Durchführungsvertrag 41

4. Emissionen und Immissionen 42

5. Ver- und Entsorgung 45
5.1 Stromversorgung 45
5.2 Wasserver- und –entsorgung 45
5.3 Löschwasserversorgung 49
5.4 Müllentsorgung 49
5.5 Gasversorgung 49

6. Hinweise 49
6.1 Bodenschutz 49
6.2 Altlasten 50
6.3 Archäologie 50
6.4 Abfall 51
6.5 Hochwasserschutz 51
6.6 Wasser- und Schifffahrtsamt 52

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 52

8. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB 53
8.1 Einleitung 53
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, ... 61
8.3 Entwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung 73
8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung 82
8.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, ... 96
8.6 Eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen 97
8.7 Zusätzliche Angaben 97

9. Städtebauliche Daten 103
9.1 Flächenbilanz 103
9.2 Bauliche Nutzung 103

10. Kosten für die Gemeinde 103

11. Verfahrensvermerk 104

Anlage 1: „UVP-Bericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54.2 für ein Gebiet zur Hotelerrichtung westlich oberhalb des Jachthafens in der Gemeinde Grömitz, Kreis Ostholstein“ von PLANUNG kompakt LANDSCHAFT aus Neubrandenburg/Hoisdorf vom 27.05.2014, neu erstellt am 27.01.2023, ergänzt am 11.11.2024

Anlage 2: „Vorhaben- und Erschließungsplan“ (VEP) - Betriebsführungskonzept Falkensteiner Hotel Grömitz - vom 21.11.2025, geändert am 22.05.2026

Anlage 3: „Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.54.2 der Gemeinde Grömitz“ (VEP) - Plankonzept vom 21.11.2025

Anlage 4: „Gutachten 2221-01 - Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet Nr. 54.2 in Grömitz – Schallimmissionsprognose“ von der ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 02.10.2025

Anlage 5: „Sonnenstudie“, erstellt von viale Druso aus Bozen, vom 11.12.2025

Anlage 6: „Vereinbarung zur Übertragung von Ökopunkten“ vom 04.02.2026/05.02.2026

Anlage 7: Antrag auf Inaussichtstellung einer wasserrechtlichen Genehmigung nach Einführungserlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW 1)“ Punkt 2, Abs. 2 vom 10.10.2019, erstellt von Maas + Müller GbR Ingenieurbüro für Tiefbau vom 02.06.2026

1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

Hinweis:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 54.2 besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage 2 und 3 der Begründung. Auf Grundlage des mit der Gemeinde Grömitz abgestimmten Plans zur Durchführung der hier genannten Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) ist der dazugehörige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 54.2 nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden, um genau dieses Projekt abzusichern. Alle genannten Planunterlagen sind daher als eine Einheit zu sehen und werden daher wie folgt städtebaulich begründet:

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

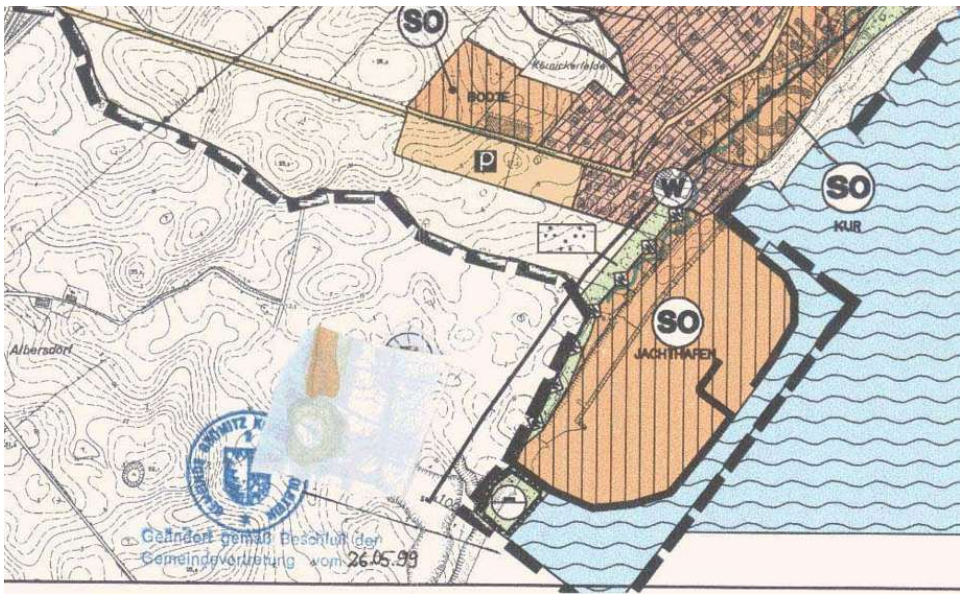
Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, dass am südwestlichen Ortsrand von Grömitz ein Hotel entstehen kann.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Im südwestlichen Bereich von Grömitz entstand vor wenigen Jahren die Ortstangente Königsredder, die den in den letzten Jahren stetig aufgewerteten Jachthafen direkt mit der Bundesstraße 501 verbindet. Parallel zum Jachthafen erfolgte der Bau eines neuen Auffangparkplatzes.

Die Gesamtplanung wurde bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes von 1999 planerisch vorbereitet, um eine optimale Gesamtnutzung der Promenade in Grömitz zu erzielen. Dazu wurden verschiedene touristische Schwerpunkte für unterschiedliche Zielgruppen, gleichmäßig verteilt, vorgesehen.

Bild 1: Auszug Flächennutzungsplan



Südöstlich des Plangebietes gilt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 seit dem 21.04.2025 für den Bereich zwischen dem Plangebiet und der parallel zur Ostsee verlaufenden Promenade. Diese setzt für das Plangebiet ein „*Sonstiges Sondergebiet*“ mit der Zweckbestimmung „*Sportboothafen*“ fest, welches ausschließlich für die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb des freizeitorientierten Sportboothafens dienen, vorgesehen ist.

Bild 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 54.1, 1. Änderung



In dem Bereich sind allgemein zulässig:

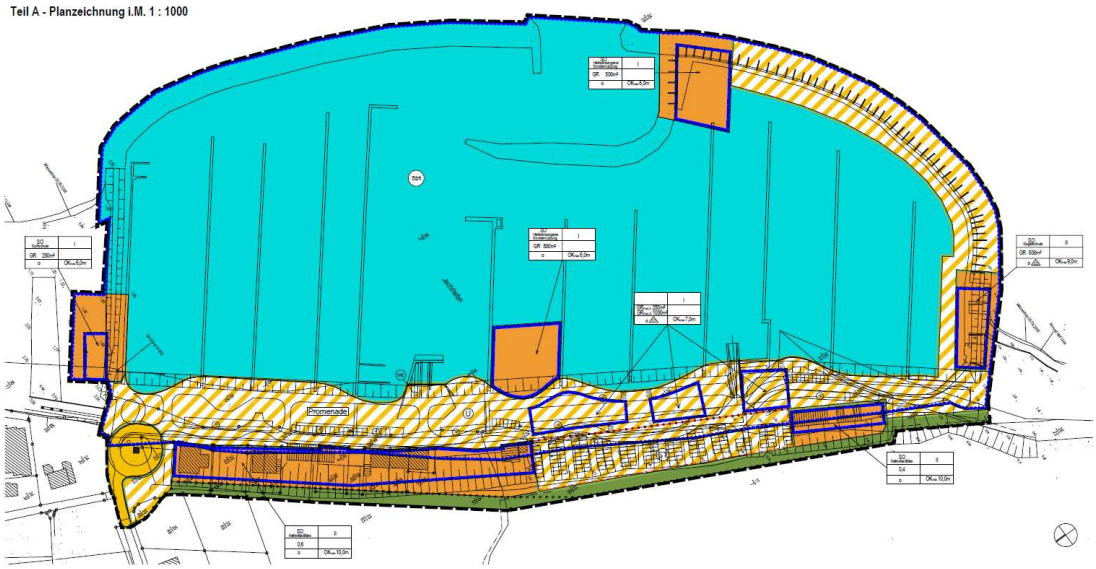
1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die dem Bau, der Wartung und der Pflege von Booten dienen,
2. Verkaufseinrichtungen, die dem Betrieb des Sportboothafens dienen,
3. dem Tourismus dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden und einer Sortimentsbegrenzung mit folgenden 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) zugunsten der Nutzer des Sportboothafens sowie der Öffentlichkeit,

9. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Darüber hinaus gelten einschränkende Festsetzungen für die Errichtung von Ferien- und Betriebswohnungen.

Diese Nutzungen dienen dem südöstlich angrenzenden Jachthafen, der über den geltenden Bebauungsplan Nr. 54.1 gesichert ist.

Bild 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 54.1



Somit stellt sich der Bereich als allgemein zugänglicher, offener Jachthafen dar, der ein touristischer Schwerpunkt in Grömitz ist und das Endziel an der Promenade darstellt.

Auf Grundlage dieser Festsetzungen hat sich ein Sportboothafen zu einem wassersportlichen und touristischen Schwerpunkt in Grömitz und an der Ostsee entwickelt.

Allerdings wird immer deutlicher, dass – aufgrund der demografischen Veränderungen – sich der bestehende Sportboothafen in der bestehenden Form nicht weiter betreiben lässt. Die Wassersportler werden älter und möchten nicht mehr den ganzen Tag auf dem Wasser verbringen, sich allerdings in Wassernähe aufhalten. Auch ändern sich deutlich die Bedürfnisse der Wassersportler selbst. So steigt der Bedarf an weitergehenden touristischen Attraktionen vor Ort stetig.

Dass diese Entwicklung nicht nur in Grömitz vonstattengeht, zeigt der Leitfaden für Kommunen „*Optimierung der touristischen Infrastruktur*“ von April 2009, welcher durch das Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein herausgegeben wurde, ebenfalls auf. So heißt es auf Seite 5, Abs. 3:

> *„Eine ganzheitliche Ortsentwicklung wird für die Tourismusorte im Land künftig zu einem strategischen Instrument, das dazu eingesetzt werden soll, den vorhandenen Ortscharakter und das natürliche Angebot zu nutzen und darauf aufbauend eine eigenständige, zukunftsfähige und attraktive Ortsidentität zu*

entwickeln. Der Verbesserung der Ortsgestaltung kommt sowohl aus zielgruppenbezogen funktionaler als auch aus atmosphärischer Sicht eine herausragende Bedeutung zu, sie kann für den Ort zu einem echten Alleinstellungsmerkmal werden."

Weiterhin heißt es auf Seite 16:

„Singles und Paare zwischen 56 und 75 Jahren, die Best Ager, stellen einen Anteil von 31 % (19,8 Mio.) an der deutschen Bevölkerung und 36 % an den Urlaubsreisen nach Schleswig-Holstein. Mittel- und langfristig verzeichnet diese Zielgruppe ein deutliches Wachstum, insbesondere im Vergleich zu anderen Zielgruppen. Die Zielgruppe reist ganzjährig. Sie unternimmt hierbei sowohl lange als auch kurze Urlaubsreisen für Erholung und Entspannung nach Schleswig-Holstein. Als Aktivitäten stehen Strand & Baden, sanfte naturnahe Aktivitäten (Radfahren, spazieren gehen, walken, Golf, Segeln), Naturerlebnis, Ausflüge, Kultur & Veranstaltungen sowie Gesundheit & Wellness im Vordergrund. Zentral ist für diese Zielgruppe ein hochwertiges Beherbergungsangebot mit Serviceelementen, die über eine gutklassige Hotellerie verfügt oder die über Begleitservices in Ferienwohnungen und -häusern hergestellt werden kann. Auch für die Best Ager spielt die „Wasserkante" eine herausragende Rolle. (…)"

Unter dem Punkt 3.1 Neuordnung der Investitions- und Unterhaltungsschwerpunkte heißt es unter Absatz 5:

„Weg von den alten, überkommenen Investitions- und Unterhaltungsschwerpunkten – hin zur zielgruppenbezogenen Schlüsselinfrastruktur" lautet die Devise".

sowie unter dem Absatz „Wasserkante":

*„Die „Wasserkante" umfasst Strände, Promenaden, Seebrücken und Häfen. Letztere sind nicht nur im Sinne von Marinas für Segeln und Jachting, sondern vielmehr als **Erlebnishäfen** für die Zielgruppen des Landes mit Attraktionen und Atmosphäre zu verstehen. Will sich das Land „zwischen den Meeren" als „Maritimes Urlaubs- und Erlebnisland" profilieren, sollten gerade in diesem Bereich Schwerpunkte bei Investition und Entwicklung gesetzt werden.*

Die „Wasserkante" soll als zentrales Abgrenzungsmerkmal gegenüber Wettbewerbsdestinationen zu Erlebnisarealen für die drei Zielgruppen des Landes ausgebaut werden. Gleichzeitig sollen sie sich durch ihre naturnahe Gestaltung auch optisch und atmosphärisch klar unterscheiden".

und unter dem Absatz „Beherbergung" auf Seite 24:

*„Generell besteht in Schleswig-Holstein ein Bedarf an hochwertiger, flexibler und qualitätsvoller Beherbergung mit ergänzenden, zielgruppenbezogenen Dienstleistungen. Dieser **Bedarf** besteht sowohl in der **Hotellerie** als auch im Bereich Ferienhäuser und -wohnungen. **In der Hotellerie werden an vielen Stellen im Land mehr hochwertige und durch Betreibergruppen geführte Einheiten benötigt.** Im Bereich der Ferienhäuser und -wohnungen gelingt dies allerdings nur dann, wenn sie durch zielgruppenbezogene Qualität und Services überzeugen können."*

Unter Punkt 5.3 wird eine zielorientierte Weiterentwicklung der Wasserkante empfohlen, um die Gesamtprofilierung des Landes Schleswig-Holstein als „*Maritimes*

Urlaubs- und Erlebnisland“ zu stützen. Dabei heißt es z. B. „*unter der Anlagenart: Häfen und Marinas*“ auf Seite 48:

> *„Ausgangssituation: Schleswig-Holstein verfügt über zahlreiche Kommunal- und Wirtschaftshäfen sowie 250 Sportboothäfen mit ca. 30.000 Liegeplätzen. Der größte Teil der Marinas konzentriert sich mit ca. 18.500 Liegeplätzen an der Ostseeküste. Die Erlebnisqualität der Häfen und Marinas, insbesondere für Nichtsegler, wird dabei noch nicht intensiv genutzt. Häfen und Marinas in Wettbewerbsdestinationen setzen ihre maritimen Potenziale mit nutzungsorientierten Erlebnisarealen, abwechslungsreichem Mobiliar, Shops, Hotels, Gastronomie und Besucherattraktionen ganzjährig in Szene.*
>
> *Zielgruppenrelevanz: Als Inbegriff des maritimen Erlebnisses sind Häfen und Marinas grundsätzlich für Best Ager und anspruchsvolle Genießer von hohem Interesse. Sofern auch familienorientierte Infrastruktur und Services wie z. B. Spielanlagen, Entertainmenteinrichtungen und Piratenfahrten vorhanden sind, gilt dies auch für die neuen Familien.*
>
> *Handlungsbedarf: Inwertsetzung von Häfen und Marinas als Beitrag zur Stärkung Schleswig-Holsteins als „Maritimes Urlaubs- und Erlebnisland“ sowie bessere Profilierung einzelner Hafenstandorte als Imageträger und Ausflugsziel.*
>
> *Maßnahmen*
>
> - *Stärkere Berücksichtigung von Häfen und Marinas im Rahmen einer ganzheitlichen, zielgruppenorientierten Ortsgestaltung (Erlebnisraumdesign),*
> - *Verlagerung von Touristinfos und Veranstaltungseinrichtungen in den Hafen (z. B. Veranstaltungsflächen mit entsprechender Möblierung und technischer Infrastruktur),*
> - *Installation von maritimen Wasser-Spiel-Installationen für Kinder,*
> - *Erhöhung der Quantität und Qualität des Shop- und Gastronomieangebotes im Hafen,*
> - *gezielte Entwicklung von Hafenbereichen und -flächen für die Ansiedlung von Hotels oder Beherbergungsbetrieben,*
> - *Realisierung von Ferienwohnungen auf dem Wasser (Überwasser-Bungalows oder „Floating Homes“),*
> - *Intensivierung von Mitsegelangeboten und Ausflugsschifffahrt,*
> - *Realisierung von Wassertaxis,*
> - *multifunktionale Ausstellungshallen und Edutainment-Einrichtungen.“*

Somit verweist der Leitfaden darauf, dass die Gemeinden sich auf ihre örtlichen Stärken und ihr „*Alleinstellungsmerkmal*“ neu orientieren müssen, wenn sie ihre touristische Attraktivität langfristig anheben wollen, und

- dabei die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung (Best Ager), aber auch die der „*neuen Familie*“ zu berücksichtigen sind,
- Yachthäfen zu Erlebnisarealen für die drei Zielgruppen des Landes umzuwandeln sind, unter Mitberücksichtigung der Bedürfnisse der Nichtsegler,
- eine gezielte Entwicklung von Hafenbereichen und -flächen für die Ansiedlung von Hotels oder Beherbergungsbetrieben einzuleiten ist.

Folglich stellt sich die Situation folgendermaßen dar, dass:

- im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 54.1 ein städtebaulicher Erweiterungsbedarf für eine kompakte und bedarfsgerechte Hotelanlage für ins. Wassersportler bestehen und
- das Land die an der Ostsee gelegenen Gemeinden und Städte dazu anhält, ihr „*Alleinstellungsmerkmal*“ zu definieren und ihre zukünftige städtebauliche Entwicklung zielorientiert auszurichten.

Auch wird auf die Ländliche Struktur- und Entwicklungsanalyse (LSE) „*Ostseeferienland*“ (Gemeinde Grömitz, Amt Lensahn, Amt Grube) aus dem Jahr 2001 verwiesen, die vom Land Schleswig-Holstein gefördert und anerkannt ist. So besagen die Punkte 5 und 6 u. a., dass:

- in allen Küstenorten das Qualitätsniveau der Hotel-Beherbergungsbetriebe insgesamt aufzuwerten ist.
- Es besteht ein strukturelles Defizit an gewerblichen Übernachtungsbetrieben.
- Es sind „Aushängeschilder“ in den Orten zu schaffen, die für Konkurrenz sorgen.
- Die Ansiedlung hochwertiger Hotelbetriebe in 3*+Bereichen ist voranzutreiben.

Dazu wird empfohlen, in Grömitz folgende Überlegungen zu unterstützen:

- Am Jachthafen kann eine Hotelkapazität sinnvoll sein, wenn:
  - hier eine ganzheitliche Lösung angeboten wird, die ggf. Servicebereiche und Einrichtungen am Jachthafen in die Hotelkonzeption einbindet.
  - Die Zimmerzahl wird nicht zu klein konfiguriert.
  - Die Gestaltung sich in die atmosphärische Anforderung am Standort Jachthafen einpasst (= maritimer Charakter).
- Es sollte geprüft werden, ob auch 4-5*-Hotels für Behinderte sinnvoll sind.

Das von RIMS-Sahil India (2001 *project m* Marketingberatung Professor & Co. GmbH) erstellte Hotel-Konzept für Grömitz kam unter Punkt 4.6, auf Seite 29/68) zu folgendem Ergebnis:

- In Grömitz besteht ein dringender Bedarf an neuen Hotels mit internationalen Brands.
- Seit Jahren fehlen neue Angebote.
- Gerade neue Hotels in hervorragenden Lagen und ansprechenden Angeboten werten den gesamten Standort enorm auf.

Weitere Analysen haben ermittelt, dass in Grömitz mindestens 1.000 Hotelbetten fehlen. Durch die vorhandene Bebauung in Grömitz gibt es nicht viele Angebote an Flächen im Innenbereich, die dazu geeignet sind, ein hochwertiges Hotel in Strandnähe zu errichten, welches den Bedürfnissen der Zielgruppe entspricht und deren Bedarf deckt.

Zudem hat die Gemeinde im August 2022 ein „Ortsentwicklungskonzept Grömitz“ beschlossen. Dieses wurde zusammen mit den Bürgern entwickelt. So wird hier unter dem Punkt „Touristische Kapazitätsentwicklung“ festgestellt:

Bild 4: Auszug Ortsentwicklungskonzept (OEK) für die Gemeinde Grömitz, Stand: 09.08.2022, erstellt von CUBFS | NIT | DestinationLAB 2022



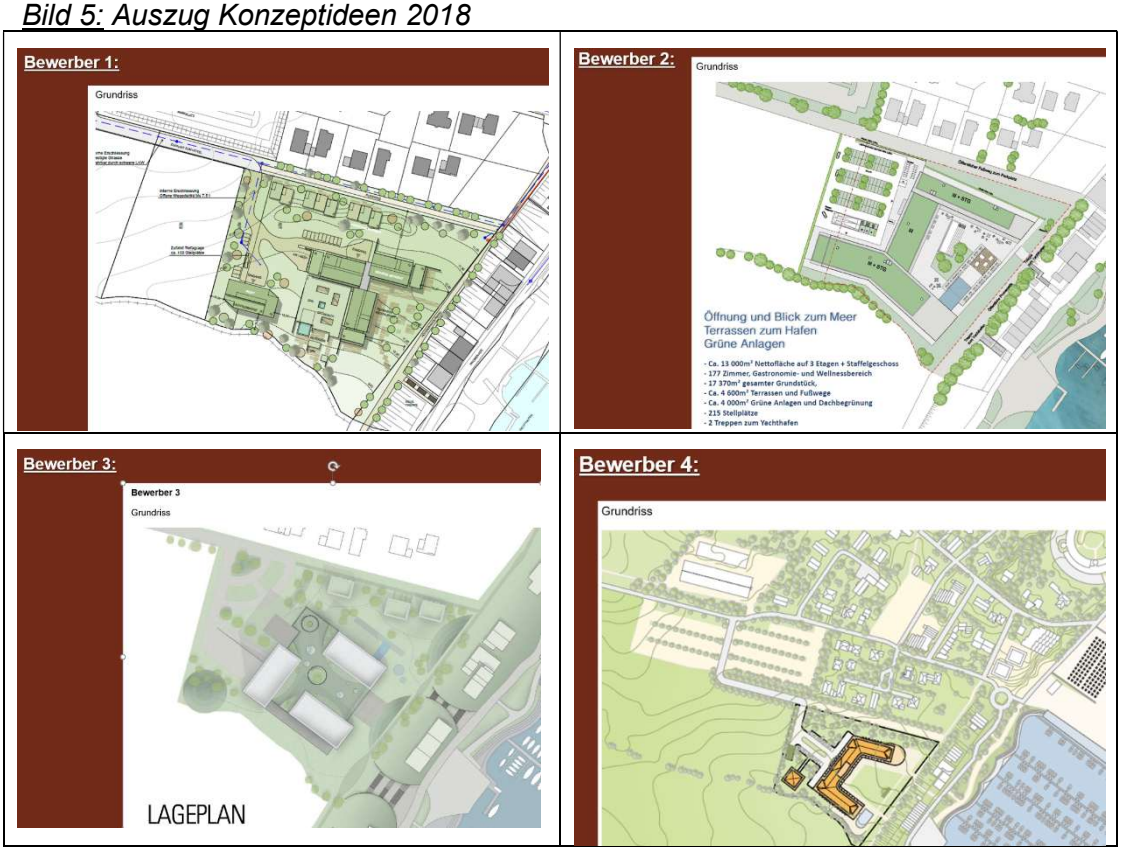
Projektfeld	Inhaltliche(r) Schwerpunkt(e)	Priorität
(5) Touristische Kapazitätsentwicklung	• Re- und Ersatzinvestitionen im Bestand aller Kategorien fördern • Sicherung der Bestandskapazitäten im Hotelbereich • Verbesserung der Verhältnisses Hotelbetten ⇔ FeWo/Zweitw. zugunsten der Hotelbetten • Maßvolle Neuschaffung von Hotelkapazitäten nach Einzelfall	• Hoch

Als Ergebnis wird ein weiteres Hotel als Aufwertung des gemeindlichen touristischen Angebotes durch die Bürger bewertet. Somit wird der Bedarf an einem neuen Hotel nach wie vor gesehen.

Das Plangebiet wurde in der LSE als ein Hotelstandort empfohlen. Aufgrund dessen hat sich die Gemeinde bemüht, diese Fläche zu erwerben, damit sie alle Mitgestaltungsrechte ausüben kann.

Um die optionalen Entwicklungsmöglichkeiten vorab abzuprüfen, hat die Gemeinde diese Fläche ausgeschrieben. Diverse gestalterische und Betreiber-Konzepte wurden der Gemeinde vorgestellt.

Bild 5: Auszug Konzeptideen 2018



Aus diesen Entwürfen kristallisierte sich folgendes Konzept heraus:

Bild 6: Auszug Konzept von Dierks & Cramer Architekten PartGmbH aus Berlin vom 24.11.2021



Allerdings sprang der ursprünglich geplante Betreiber von der Umsetzung dieses Projektes ab, sodass die Gemeinde erneut in die Suche und ein Auswahlverfahren für die Planung und Umsetzung eines Hotels an diesem Standort gehen musste.

Nach einem längeren Auswahlverfahren stimmt die Gemeindevertretung für folgendes Konzept (siehe Anlage 2 und 3):

Bild 7: Auszug Konzept von Christian Rottensteiner NOA Netzwerk aus Bozen vom 21.11.2025



Dieses soll nun über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt werden.

Um dieses Ziel zu erreichen, besteht ein städtebaulicher Planungsbedarf.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Zwecks Findung einer geeigneten Fläche im Ort Grömitz wurden im Vorwege alle infrage kommenden Flächen geprüft. Relevant waren dabei folgende wesentliche Auswahlkriterien:

a) Lage in Bezug zur Ostsee bzw. zu einem touristisch attraktiven Bereich
b) Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen, denn Hotels erfordern einen gewissen Lieferumfang
c) Erschließungssituation
   Die Erschließung muss auf die Bedürfnisse eines Hotels ausgerichtet sein. Es ist eine sichere Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück zu gewährleisten. Gleichzeitig muss der Standort so gelegen sein, dass durch den zu- und abfahrenden Verkehr die Ortslage möglichst wenig beeinträchtigt wird.
d) Verfügbarkeit einer bedarfsgerechten Mindestgröße
e) Eingriffe in Natur und Landschaft

Die rote Linie im folgenden Bild 8 stellt den Deich Richtung Ostsee dar.

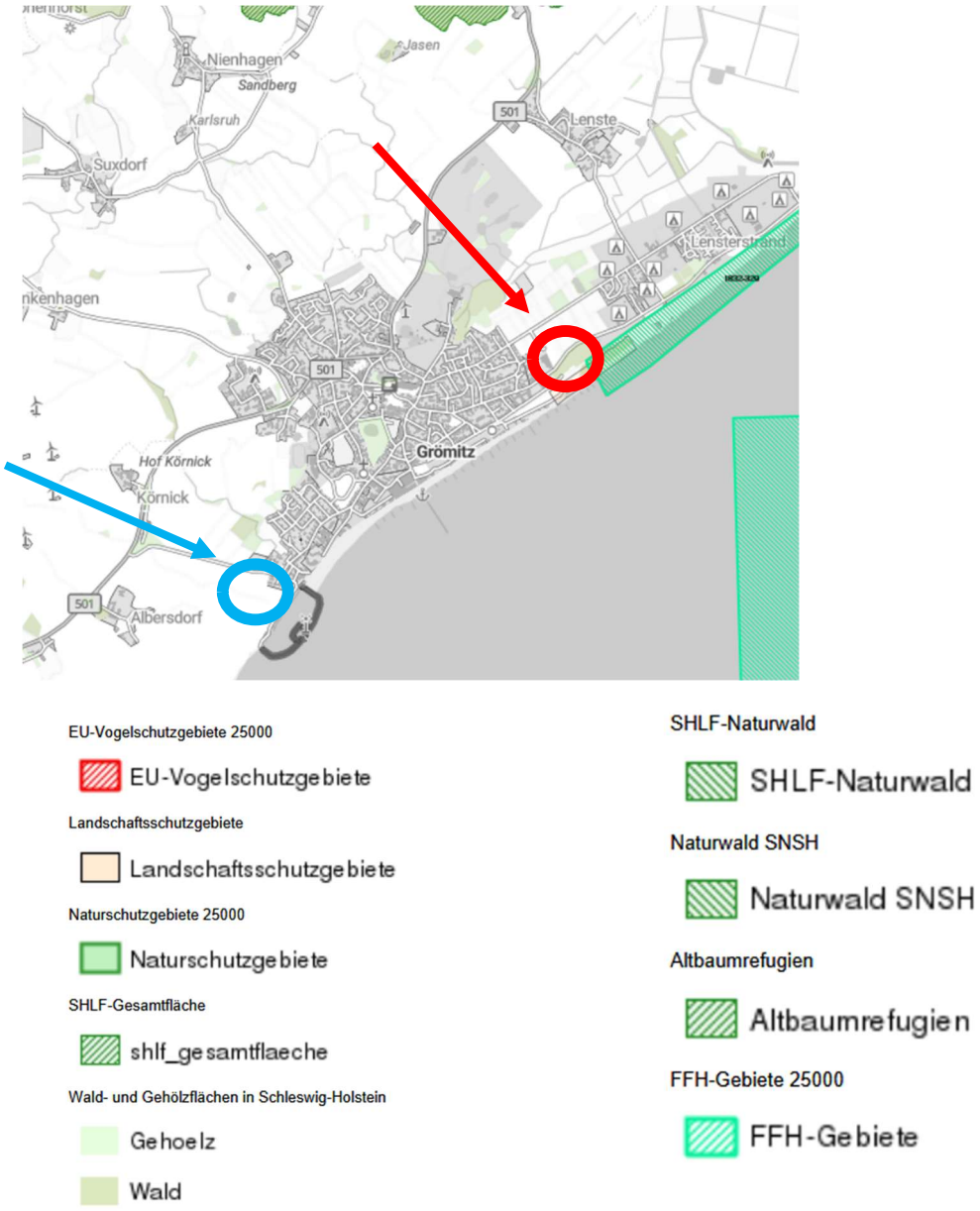
Bild 8: Auszug aus https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de#/ vom 04.12.2025 um 17 Uhr



Neue Planungen, die zwischen dem Deich und der Ostsee dem dauernden Aufenthalt dienen, sind nach § 82 Landeswassergesetz (LWG) vom 13. November 2019 unzulässig.

Somit wäre ein neues Hotel nur noch hinter dem Deich möglich. Den Bildern 8 und 9 sind zu entnehmen, dass hinter dem Deich, bzw. im bereits bebauten Ort, keine großflächigen Baulücken bestehen. Somit könnte nur noch an den Ortsrändern im Nordosten und Südwesten gebaut werden (siehe Bild 9).

Bild 9: Auszug aus https://umweltportal.schleswig-holstein.de/karten-dienste?lang=de&topic=thnaturschutz&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_de_basemapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&E=629279.05&N=6002466.88&zoom=9 *vom 05.12.2025 um 18 Uhr*



Aus dem Bild 9 ist weiter erkennbar, dass im Nordosten hinter dem Deich eine Waldfläche liegt. Dahinter schließen sich zwei Mutter-Kind-Kurkliniken und Auffangparkplätze an. Sicherlich wäre die Umwandlung eines Auffangparkplatzes – östlich der Kliniken und nördlich des Waldes - möglich für einen Hotelstandort (siehe rote Fläche). Allerdings:

- müsste dann in der Umgebung ein neuer Parkplatz errichtet werden, um den Parkplatzbedarf am Ende der östlich gelegenen Promenade anbieten zu können? Dieses wäre nur Richtung Osten möglich. Hier liegen jedoch ökologisch hochwertige Wiesen.

- Der Anfahrtsverkehr würde den Verkehr in dem Blankwasserweg wesentlich erhöhen. Diese Straße wird gerade in einer verkehrsberuhigten Form ausgebaut, sodass eine Hotelplanung der Ausbauplanung widersprechen würde.
- Kurkliniken haben einen hohen Schutzbedarf nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), und zwar von 50 dB(A) tags und 40/35 dB (A) nachts. In Hotels werden Werte von 60 dB(A) tags und 50/40 dB (A) nachts angenommen. Ein Nebeneinander von Kurkliniken und Hotels ist städtebaulich in der Form nicht zulässig. Da die Kurkliniken in der Lage bewusst für diese Zweckbestimmungen durch die Gemeinde entwickelt wurden, ist deren Bestandsschutz aus städtebaulicher Sicht der Vorrang zu geben.

Am südwestlichen Ortsrand (blauer Kreis im Bild 9)

- befinden sich keine nach dem Bundes- oder Landesnaturschutzgesetz geschützten Grünstrukturen.
- Die Erschließung über den Königsredder ist so vorbereitet, dass der zu- und abfahrende Verkehr die Ortslage kaum beeinträchtigt.
- Zudem ist der Strandbereich nordöstlich des Jachthafens ausreichend breit, um hier weiteren Gästen Liege- und Aufenthaltsflächen anbieten zu können, ohne dass eine übermäßige Belastung des Bereichs zu erwarten ist.

Allerdings grenzt diese Fläche gemäß dem Regionalplan 2004 Planungsraum II an einen regionalen Grünzug.

Bild 10: Auszug Regionalplan II



Im Bild 10 ist erkennbar, dass sich die Fläche, die für eine Siedlungsentwicklung geeignet ist, bis zur Höhe des Jachthafens und der vorhandenen Bebauung südlich des Königsredders bis zur Gemeindegrenze zur Gemeinde Schashagen hereinzieht. Auch knickt die Signatur für den regionalen Grünzug erkennbar in Höhe der Siedlungsentwicklungskante ab. Somit liegt das Plangebiet nicht im regionalen Grünzug, sondern grenzt an diesen an.

Da ein Regionalplan nicht parzellenscharf ist, besteht das Erfordernis dafür, im weitergehenden Verfahren „unter besonderer Berücksichtigung landschaftspflegerischer und ortsplanerischer Gesichtspunkte und in der Regel auf der Grundlage der

Landschaftsplanung“ abzuprüfen. Dieses erfolgte in dieser Begründung mit Umweltbericht mit folgendem Ergebnis:

Bei dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grünzug handelt es sich um eine reine Ackerfläche. Es ist kein ökologisch hochwertiger Bereich. der im Landschaftsbild auffällige Gehölzstreifen an der Gemeindegrenze, der sich parallel dem Königsredder bis zur B 501 entlangzieht und die offene Steilküste zwischen Grömitz und Bliesdorf sowie den Kagelbusch umfasst, bleibt erhalten und grenzt den regionalen Grünzug nach Norden ab.

Als regionaler Grünzug ausgewiesen werden sollen lt. RREP 2004:

- ökologisch wertvolle Bereiche (wie vorhandene Naturschutzgebiete ...)
- schützenswerte geologische und geomorphologische Formen,
- Strukturreiche Kulturlandschaften und
- Gebiete mit besonderer Erholungseignung.

Die intensiv genutzte Ackerlandschaft am Ortsrand von Grömitz entspricht diesen Kriterien nicht.

„*Grünzäsuren sollen zum einen das ungegliederte, bandartige Zusammenwachsen einzelner Siedlungskörper auf den Achsen verhindern. Zum anderen sind sie zur Erhaltung der naturräumlichen Zusammenhänge und Biotopverbünde sowie anderer linearer Freiraumstrukturen von großer Bedeutung*.“ (RREP 2004)

Die intensiv genutzte Ackerlandschaft am Ortsrand von Grömitz entspricht diesen Kriterien nicht.

Fazit: Der Hotelstandort ist im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht umsetzbar. Es fehlt in und um Grömitz herum an vergleichbaren Alternativstandorten.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	30.06.2011* 05.07.2016
x	frühzeitige Beteiligung der Bürger*	§ 3 (1) BauGB	25.07.2011 – 12.08.2011
x	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden*	§ 4 (1) BauGB	06.07.2011 – 12.08.2011
x	Auslegungsbeschluss		12.10.2022
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		05.02.2026
x	Erneute Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	25.02.2026 – 01.04.2026
x	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a und 2 (2) BauGB	25.02.2026 – 01.04.2026
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	18.06.2026

** durchgeführte Verfahren im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den identischen Geltungsbereich mit dem gleichen Planungsziel*

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Im Nordosten grenzt an das Plangebiet ein Wohngebiet. Geplant sind im Bebauungsplan Nutzungen, die dem Charakter eines Mischgebietes entsprechen. Somit gelten an der Grundstücksgrenze die für ein Mischgebiet einzuhaltenden Immissionswerte. Da Baugebiete nebeneinander nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zulässig sind, die sich nur um 5 dB (A) unterscheiden, ist ein Nebeneinander beider Nutzungen zulässig.

Die Park- und Stellplätze können auf dem nordwestlich gelegenen Parkplatz untergebracht werden, welche über eine Lärmschutzmaßnahme gemäß der Anlage 4 zusätzlich abgeschirmt werden sollen. Der Belieferungsverkehr ist über die Westgrenze des Plangebietes möglich.

Wie in der Anlage 4 dargestellt ist, verursacht der Verkehr zum und von dem Plangebiet keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung, die nicht durch technische Maßnahmen noch zusätzlich reduziert werden können.

Wie der Anlage 4 weiter zu entnehmen ist, ist eine rechnerische Erhöhung der Immissionen durch den zusätzlichen Zufahrtsverkehr ins Plangebiet im Umfeld des Plangebietes durch die Anwohner des Plangebietes südlich des Königsredders um real 1,5 dB (A) bis 3,0 dB (A), ohne Überschreitung der Orientierungswerte nach der DIN 18005, zu erwarten. Wie der Abwägung unter Punkt 4 der Begründung zu entnehmen ist, wird aus städtebaulicher Sicht diese Immissionserhöhung von der Gemeinde als vertretbar eingestuft, weil die Folgen der Umsetzung dieses Hotels in seiner Art und seinem Maß der baulichen Nutzung zu keinen wesentlichen Gesundheitsschäden im Sinne des § 906 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) der Anwohner in der Umgebung führen und nur so zeitnah ein weiteres Hotel zwecks der touristischen Verbesserung des Angebotes geschaffen werden kann, welches eine ganzjährige Bewirtschaftung des Ortes sichert und somit auch der Schaffung von saisonunabhängigen Arbeitsplätzen dient. Insgesamt werden daher die Auswirkungen des Plangebietes auf die Umgebung als vertretbar eingestuft.

Im Bereich des Strandes sind keine Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten, da das Plangebiet in einem touristisch intensiv genutzten Bereich liegt. Der Strand ist ausreichend breit, um von zusätzlichen Gästen genutzt werden zu können. So stehen nach Punkt 6.6.5 des Flächennutzungsplanes 23,25 m² je Besucher zur Verfügung. Nach dem früher geltenden Landesraumordnungsplan, Punkt 7.5 (4) waren 8 bis 10 m² je Besucher gefordert. Ein erheblicher Nutzungsdruck auf den Strandbereich der Ostsee ist nicht erkennbar. Auch sind aus gemeindlicher Sicht keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung erkennbar, da genau der Bereich in Grömitz – zwischen Ostsee und Bundesstraße 501 alle Infrastrukturen vorhält, die der Feriengast erwartet.

Das Vorhaben grenzt im Südwesten an den vorhandenen Gehölzstreifen an, der damit eine wichtige Ortsrandeingrünung darstellt. Bisher ist die Bebauungskante vollständig in den Landschaftsraum geöffnet, bzw. eine Fahrzeugabstellfläche stellt die Außenkante dar. Die Fläche wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) kennzeichnet Grömitz als ländlichen Zentralort sowie als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Im Grundsatz 3 des Punktes 4.7.1 „Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung“ heißt es ab dem 2. Absatz:

> *„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.“*

Wie 1.1.2 zu entnehmen ist:

- besteht in Grömitz der Bedarf an einem weiteren hochwertigen Hotel in Ostseenähe,
- welches das Angebot an Hotelzimmern – gegenüber den Ferienwohnungen – stärkt,
- in den touristischen Bereich der Promenade und des Jachthafens eingebunden ist,
- damit auch Einfluss auf die Nutzung der Angebote an der Promenade hat durch seine ganzjährige Auslastung, denn damit trägt es zur Saison- und Qualitätsverlängerung bei den dort ansässigen Gastronomen und Ladenangeboten bei,
- den Verkehr im Ortskern nicht erhöht und
- auf dessen Entwicklung die Gemeinde Einfluss hat.

Somit dient ein Hotel an diesem Standort der Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung im touristischen Bereich.

Der Regionalplan 2004 Planungsraum II (REP) beinhaltet die gleichen Aussagen. Allerdings verweist dieser auf den naheliegenden, bereits unter Punkt 1.1.3 genannten, regionalen Grünzug.

Gemäß dem Umweltportal Schleswig-Holstein (siehe Bild 7) befinden sich im Bereich und in seiner Umgebung keine geschützten Flächen.

1.2.2 Kommunale Planungen

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 30.06.2025, Az.: IV 5210 - 35276/2025 durch das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein genehmigt. Sie wurde am 31.07.2025 wirksam. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für das Plangebiet im nordwestlichen Bereich eine neue Verkehrsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dar, die der Erschließung des Plangebietes an der nördlich gelegenen Gemeindestraße „Königsredder“ dient. Die verbleibende Fläche ist als sonstiges Sondergebiet mit der

Zweckbestimmung „*Hotel*“ gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Somit entspricht die Planung des Bebauungsplanes dem Flächennutzungsplan.

Bild 11: Auszug 5. Änderung des Flächennutzungsplanes



Der Landschaftsplan weist für das Gebiet eine Ackerfläche aus. Der Knick, der das Gemeindegebiet in Richtung Schashagen begrenzt, ist als Knick mit mittlerer Wertigkeit eingestuft. Der Knick am Königsredder ist als Knick mit hoher Wertigkeit ausgewiesen. Beide Knicks werden nicht beeinträchtigt. Somit weicht die Planung vom L-Plan dahingehend ab, dass hier eine Baufläche statt einer Ackerfläche entstehen soll. Bei einer Neuaufstellung des Landschaftsplanes ist die Änderung zu berücksichtigen.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Die Planung der Gemeinde geht von 104 Zimmern sowie 26 Apartments aus, mit weniger als 400 Betten.

Damit sind die im Grundsatz 1 des Punktes 4.7.3 des LEP´s genannten Bettenzahlen von 150 überschritten. In der Regel soll dann eine raumplanerische Abstimmung durchgeführt werden. Gemäß dem jetzigen Abstimmungsstand vom 15.11.2018 ist diese nicht erforderlich.

Unabhängig davon sieht die Verordnung zu § 15 ROG (Raumordnungsverordnung) vor, dass bei der Errichtung von Hotelkomplexen in der Regel ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden soll, wenn das Vorhaben im Einzelfall raumbedeutsam ist und überörtliche Bedeutung hat. Ferner definiert die Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), dass Vorhaben ab 300 Betten/200 Zimmern/200 Standplätzen auf Campingplätzen UVP-pflichtig sind. Eine UVP wurde durchgeführt (siehe Anlage 1). Beeinträchtigungen der Umwelt sind danach nicht zu erwarten.

Der Gemeinde war mit Beginn der Planung bekannt, dass das Plangebiet nahe der Ostsee im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt und somit die 150 m-

Bauverbotszonen nach dem Landesnaturschutz- und Landeswassergesetz genehmigungsrelevant sind. Daher war es im Sinne der Gemeinde, im Vorwege mit den zuständigen Planungs- und Genehmigungsbehörden zu prüfen,

1. ob zwischen dem Jachthafen und dem Plangebiet eine als Biotop geschützte Steilküste verläuft und
2. wo die Wasserkante verläuft, von der aus die 150 m Bauverbotszone – jeweils je Gesetz – zu bemessen ist, mit dem Hintergrund, dass vor dem Plangebiet sich ein Jachthafen mit Mole befindet, der über einen Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO gesichert ist und somit als Baugebiet nach § 30 BauGB gilt.

Bezüglich der Prüffolge wird auf die Ziffer 1.2.3 der Begründung verwiesen. Hier ist zu entnehmen, dass diverse Termine mit der Landesplanung, mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem damaligen MELUND bzw. LKN stattgefunden haben, um die vorher genannten Punkte abzuprüfen.

Bezüglich des Punktes 1 gab es bereits am 11.05.2006 einen Termin zum Bebauungsplan Nr. 55 (später umbenannt in Bebauungsplan Nr. 54.1), um zu klären, ab wo der Biotopschutz der Böschung am Hafen nach § 15 LNatSchG beginnt. Danach wurde das Biotop ab Ende des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 55, Richtung der Gemeinde Schashagen, festgestellt. Dieses wurde durch die UNB bei den Terminen am 26.11.2018 und 29.11.2018 bestätigt.

Bei dem von der Landesplanung und dem Kreis Ostholstein bestätigten Ergebnisprotokoll, und damit von allen Teilnehmern anerkannten Protokoll vom 15.11.2018, wurde vereinbart, dass mit dem MELUR abzustimmen ist, ab wo das 150 m Bauverbot zu bemessen ist.

Daraufhin erfolgte ein Termin zwischen der Verwaltung und der UNB am 29.11.2018. Bei diesem Termin wurde festgestellt, dass das geschützte Steilufer hinter dem Jachthafen in Richtung Bliesdorf beginnt. Auch hier war das Ergebnis, dass der LKN bestimmen muss, ab wo das 150 m Bauverbot zur Ostsee zu messen ist. Aus Sicht der UNB wurden zwei mögliche Varianten genannt. Danach ist der Bezugspunkt

1. im schlechtesten Fall – die Promenade. Wenn ja, stellte diese eine Reduzierung des Abstandsstreifens um 50 m in Aussicht, begründet durch die Nähe zum baulich vorbelasteten Jachthafen
2. oder der äußere Jachthafen. Dann hat der 150 m-Streifen keinen Bezug zum Plangebiet.

Das LKN hat in dem Termin mit der Verwaltung am 16.01.2019 festgelegt, dass für sie die freie Ostsee hinter dem Jachthafen beginnt. Also der Bezugspunkt da beginnt, wo der Bebauungsplan Nr. 54.1 (= Jachthafen) startet.

Zuletzt hat der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein in seiner Stellungnahme vom 24.03.2026 Folgendes festgestellt:

„Stellungnahme

<u>Genehmigungserfordernis</u>

Wie in der küstenschutzrechtlichen Stellungnahme vom 03.07.2023 festgestellt, besteht kein Genehmigungserfordernis, für das vom Bebauungsplan umfasste Gebiet.

<u>küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung</u>

Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG dürfen bauliche Anlagen „in einer Entfernung bis zu 150 Meter landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers nicht errichtet oder wesentlich geändert werden". Das Plangebiet befindet sich nahezu vollständig innerhalb des vorgenannten Bauverbotsbereichs. Das Bauverbot dient insbesondere dem Zweck, bauliche Anlagen vor möglichen Gefährdungen infolge fortschreitender Erosionsprozesse im Bereich von Steilufern zu schützen.

Mit Schreiben vom 05.02.2021 wurde durch das damalige Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung Folgendes festgestellt:

„(...)Seit dem Bau des Jachthafens ist dieser Steilküstenabschnitt dem Ausgleichsküsten-Regime der Ostsee entzogen; das Steilufer wird durch die baulichen Anlagen des Jachthafens (Molen und Uferbefestigungen) vor Erosion und Abbruch infolge Wellenangriff und Strömung bei Ostsee-Hochwasser geschützt. (...) "Wie bereits im Ergebnisprotokoll zum Vorort-Termin am 16.01.2019 niedergeschrieben entspricht

„die vorhandene Böschung nicht der gesetzlichen Definition eines Steilufers". Außerdem wurde in der Stellungnahme vom 03.07.2023 festgestellt, dass die Umsetzung des Vorhabens den Belangen des Küstenschutzes nicht entgegensteht.

Das Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG findet im Plangebiet keine Anwendung.

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

Somit wird die Böschung nicht als Steilufer eingestuft. Auch wird keine Lage im 150 m Bauverbotsstreifen gesehen.

Somit wurde seitens der UNB und des LKN´s geprüft, ob es sich hier um ein Steilufer handelt. Beide haben festgestellt, dass es in dem Fall kein Steilufer im Sinne der jeweiligen Gesetze gibt. Daher wurden die weitergehenden Planungen veranlasst.

Damit wurde das Ergebnis, welches bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 (Jachthafen) festgestellt wurde, bestätigt. Dort wurde bereits ermittelt, dass es sich bei der Böschung um eine durch Gehölze bzw. mit Grasfluren bestandene Böschungskante handelt. Eine Steiluferfunktion, gleichzusetzen mit einer Küstenschutzanlage, wurde ihr nicht zugeordnet. Auch wurde festgestellt, dass das Plangebiet nicht hinter einem Landesschutzdeich liegt, da das Gelände mehr als 10 m über Normalhöhennull liegt und somit kein Schutzerfordernis besteht. Aus der

vorhandenen Situation vor Ort und der Rechtslage aus §§ 78-80 LWG (alt) war auch damals nicht erkennbar, dass hier ein Ausnahmetatbestand besteht.

Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich ein „*Antrag auf eine Inaussichtstellung der Genehmigung einer Ausnahme von den Bauverboten der § 35 Abs. 2 Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (LNatSchG) nach § 35 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. Abs. 4 LNatSchG für Errichtung der Bauvorhaben im Plangebiet gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54.2 der Gemeinde Grömitz im 150 m-Bauverbotsstreifen zur Ostsee*“ bei der zuständigen Behörde gestellt. Der Verlauf ist im „Teil A: Planzeichnung“ nachrichtlich übernommen worden.

Hierzu liegt seit dem 04.06.2026 eine Inaussichtstellung vor mit folgendem Inhalt:

> *„Die naturschutzrechtliche Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen wird für die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 54.2 der Gemeinde Grömitz in Aussicht gestellt (§ 61 (1) BNatSchG i.V.m. § 35 (2) und § 35 (4) Ziff. 4 LNatSchG).*
>
> *Voraussetzung dafür ist die Umsetzung der in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 30.03.2026 genannten Punkte.“*

Danach sind bei der Genehmigung einer Ausnahme von den Bauverboten der § 35 Abs. 2 Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (LNatSchG) nach § 35 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. Abs. 4 LNatSchG für die Errichtung der Bauvorhaben im Plangebiet im 150 m-Bauverbotsstreifens zur Ostsee vom 04.06.2026 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 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	Öko-punkte
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 4 m nicht überschreiten.

Zu verwenden sind Lampen mit einem UV-armen, gelben Licht und einem 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.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nummer 8.1 sind innerhalb des Plangebietes des SO-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Inhalt des geltenden Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger sind die Inhalte des Umweltberichtes sowie die Inhalte der Genehmigungen, die nachweislich in der Form umzusetzen sind. Somit gilt dieser Vertrag auch für die Inhalte der Inaussichtstellung, deren Umsetzung im Rahmen der in der Projektplanung folgenden Antragsstellung für die Genehmigung nach § 35 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. Abs. 4 LNatSchG nachzuweisen sind.

Andere gesetzliche Vorschriften werden davon nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt südlich des Königsredders bzw. westlich oberhalb des Jachthafens, am südwestlichen Ortsrand von Grömitz bzw. der Gemeinde Grömitz.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Die Fläche selbst ist landwirtschaftlich genutzt und relativ eben.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung, die sich beidseitig des Königsredders befindet. Im Nordwesten schließt sich ein Parkplatz an, im Westen eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und im Süden ein Knick. Südlich des Knicks schließt sich ebenfalls eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Südöstlich des Gebietes liegt der Jachthafen.

Bild 12: Fotos PLANUNG kompakt LANDSCHAFT vom 24.10.2024



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Für das Plangebiet liegt ein geotechnischer Bericht vom 04.02.2026 vor, erstellt durch das „Ingenieurbüro Dr. Lehners + Wittorf“ aus Lübeck (Az.: B 273326/1). In der Zusammenfassung unter Punkt 9 heißt es:

„Im Geotechnischen Bericht werden die bei der weiteren Planung und Ausführung der Gründungsmaßnahmen des geplanten Falkensteiner Hotels am Jachthafen in Grömitz zu beachtenden Gesichtspunkte erläutert.

Nach einer kurzen Zusammenfassung der für die Stellungnahme relevanten Daten des Bauvorhabens (s. Abschnitt 2) werden die aus vorhandenen Altsondierungen aus unserem Archiv bekannten Baugrund- und Wasserverhältnisse beschrieben und mit bodenmechanischen Laborversuchen vervollständigt (s. Abschnitt 3). Danach folgen unter Mutterboden die anstehenden bindigen Geschiebeböden (Geschiebelehm und -mergel) mit lokal eingelagerten wasserführenden Sandschichten.

Aus den durchgeführten bodenmechanischen Versuchen und Erfahrungswerten wurden für die unterschiedlichen Bodenschichten charakteristische Bodenkennwerte abgeleitet (s. Abschnitt 5).

Unter der Voraussetzung der Ausführung der in Abschnitt 7 aufgeführten Maßnahmen zur Herrichtung der Gründungsebenen kann der Hotelkomplex mit den unterschiedlich tief liegenden Untergeschossen flach gegründet werden (s. Abschnitt 6.2). Die Flachgründung sollte als biegesteife Sohlplatte aus Stahlbeton in Kombination mit einer wasserdruckhaltenden Abdichtung des Untergeschosses, z. B. mittels einer „weißen Wanne“ aus Stahlbeton, erfolgen.

Zur dauerhaften Trockenhaltung der erdberührten Bauteile (Untergeschoss und Sohlplatte) werden Abdichtungsmaßnahmen gegen drückendes Wasser (Wassereinwirkungsklasse W2-E) nach DIN 18533-1 erforderlich (s. Abschnitt 6.3).

Zur Trockenhaltung der Baugrube können grundsätzlich zwei Varianten einer Wasserhaltung installiert werden (s. Abschnitt 7.57.5). Zum einen ist als Variante 1 die Ausführung von Horizontaldrainagen mit anschließendem Bodenaushub bis zur Endtiefe möglich (s. Abschnitt 7.5.1). Alternativ kann eine bauzeitliche Wasserhaltung mittels Voraushub und Installation von Pumpensümpfen und Gräben zur Fassung von punktuell anstehenden Stau- und Schichtenwasser in Verbindung mit vorzuhaltenden Spülfilterlanzen erfolgen. Anschließend können Drainagen unterhalb der Gründungsebene mit einem Flächenfilter und bei sich entwässernden Bodenschichten durch einen Böschungsfilter installiert werden (s. Abschnitt 7.5.2).

Es wird die Durchführung einer Beweissicherung im Vorwege der Bautätigkeiten empfohlen (s. Abschnitt 7.7).

Der Untergrund ist für eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser nicht geeignet (s. Abschnitt 8).“

2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll ausschließlich dem Beherbergungsgewerbe (sprich: Hotel) vorgehalten werden. Daher wird die Art der baulichen Nutzung als „*Sonstiges Sondergebiet*“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „*Hotel*“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich für die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen bestimmt sind, die der Unterbringung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes als Hotel, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde, dienen.

Unter „gewerblichem Fremdenverkehr“ fällt die „Dominanz der Beherbergungsbetriebe“ (vgl. Kohlhammer-Kommentar, Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung“, 12. Auflage, § 11, Rd.-Nr. 5.2 und 5.3) nur eben z. G. von Urlaubern und nicht zugunsten von vorrangig Gewerbereisenden. Um dieses Ziel zu verdeutlichen, wird nicht nur ein reines Hotel zugelassen, sondern auch das Ziel genannt, welches dieses Hotel städtebaulich abdecken soll.

In sonstigen Sondergebieten ist nur das zulässig, was festgesetzt ist. Was nicht genannt ist, ist somit unzulässig.

Nach dem Grundprinzip der Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt die jeweils festgesetzte Zweckbestimmung den reinen „*Zweck*“ des Gebietes. Die eigenständig festgesetzten Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung, sprich: dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes als Hotel, dienen.

Nach der allgemeinen Rechtslage ist anerkannt, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 12 BauGB der Rückgriff auf das BauGB, die BauNVO und die PlanV „*sich regelmäßig empfiehlt, damit die Anforderungen an die notwendige Eindeutigkeit und Klarheit bzw. Wahrheit des Planinhalts erfüllt sind*“ (siehe Brügelmann (Hrsg.) [Kohlhammer-Kommentare zum BauGB]: Kohlhammer-Kommentare zum Baugesetzbuch, Band 2, § 12, 83. Lfg., Juli 2012 von Bank, Rd.-Nr. 65, Satz 7 und auch Ewer, Wolfgang/Dr. Raabe, Marius: Vermeidung typischer Fehler bei Erschließungs- und städtebaulichen Verträgen, Kiel: Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein, September 2004, S. 30, Abs. 2). Dieser Systematik wird bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher gefolgt.

Im Plangebiet sind zukünftig folgende Nutzungen zulässig, die charakteristisch für ein Hotel sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, zu denen Hotels zählen, bestehend aus Hotelzimmern und Apartments,
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, damit Mitarbeiter im Bedarfsfalle auch vor Ort untergebracht werden können.

Die Begriffe „*Verwaltung, Betreuung und Versorgung*" sichern das Management in einem Hotel ab und die entsprechende Kundenbetreuung. Die Wortwahl „*der Eigenart des Gebietes entsprechenden Anlagen und Einrichtungen*" bedeutet, dass auch nur die für das Hotel erforderlichen Anlagen für Verwaltung, Betreuung und Versorgung gebaut werden dürfen.

Da Hotels in verschiedene Nutzungseinheiten geteilt sind (Zimmer, Gastronomie, Wellness, Sport etc.) sind die dafür erforderlichen Anlagen vielfältig und unterschiedlich. Alle Nutzungen fallen jedoch gesammelt unter den Begriff „Beherbergungsbetrieb als Hotel", einschließlich der zuordnenden Zweckbestimmung.

Das Gleiche gilt für „*Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung*". Auch diese müssen dem Hotel und dem Fremdenverkehr dienen. So gehören zu

- sportliche Anlagen, etwa ein Schwimmbecken, Spielplätze, Bolzflächen sowie Fitnessbereiche,
- gesundheitliche Anlagen, beispielsweise Massageräume und Saunabereiche,
- kulturellen Anlagen, beispielsweise Bereiche, in denen durchaus Ausstellungen oder Kulturveranstaltungen stattfinden können, und
- der Freizeitgestaltung beispielsweise Kinderspielbereiche.

Die Begriffe „*sportlich, gesundheitlich und kulturell und Freizeitgestaltung*" sind Oberbegriffe, die zeitlos sind. Sie ermöglichen die Abdeckung neuer, moderner und sich stetig wandelnder Trends. So eine Entwicklungsform muss in einem Hotel möglich sein.

Alle genannten Nutzungen sind Bestandteile eines regulären Hotelbetriebes, die auf den Fremdenverkehr ausgerichtet sind.

Aufgrund der Systematik der BauNVO ist diese Zuordnung eindeutig und auch städtebaulich klar definiert.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Mitarbeiterwohnungen geplant. Daher sind alle Zimmer als „Zimmerbereiche" im „Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54.2 der Gemeinde Grömitz" (Anlage 3) geplant.

Erfahrungsgemäß zeigt sich in der Hotellerie, dass kurzfristig eine Wohnung erforderlich wird, wenn eine Fachkraft verfügbar ist, aber in einer touristisch geprägten Region keine Wohnung findet. Dafür wird durch die Festsetzung eine entsprechende Umsetzungsmöglichkeit geschaffen.

Da Terrassenflächen aller Art, Bedienungstresen oder Swimmingpools, innerhalb der überbaubaren Flächen liegen müssen, aber gleichzeitig verhindert werden soll, dass die gesamten überbaubaren Flächen mit Gebäuden überbaut werden, erfolgt die Aufnahme eines SO-0-Gebietes. Hier sind eine Schank- und Speisewirtschaft mit den dazugehörigen Außenanlagen und ein Außenschwimmbecken zulässig, die als Außenstandorte dem im SO-A-Gebiet ansässigen Hauptbetrieb dienen.

Für die Gemeinde gilt ein Stellplatzerlass. Danach ist die dort vorgegebene Stellplatzzahl im Plangebiet unterzubringen. Diese Stellplätze können innerhalb der „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ angeordnet werden. Darüber hinaus sind die dafür erforderlichen Zufahrten allgemein zulässig.

Innerhalb des Plangebietes sind Nebenanlagen durchaus gewünscht, die der eigenen erforderlichen Ver- und Entsorgung und der Werbung dienen. Dabei soll ein angemessenes Erscheinungsbild zur Gesamtanlage des Bebauungsplanes Nr. 54.2 gewahrt bleiben. Um dieses Ziel umzusetzen, erfolgt die Festsetzung, dass folgende bauliche Nebenanlagen in dem SO-Gebiet zulässig sind:

- technische Nebenanlagen (wie Verteilerkästen, Schächte etc.),
- maximal 10 frei stehende Fahnenmasten,
- zwei Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 25 m² und
- ein frei stehender Standpylon bis 8,0 m Höhe, bezogen ab 11,70 m über Normalhöhennull (NHN) als Bezugspunkt.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet erfolgt die Festsetzung einer Gesamtgrundflächen- und Geschossflächenzahl zur Absicherung der geplanten baulichen Anlagen, sprich: Gebäude und deren Terrassen, Balkone etc.

Darüber hinaus ist im SO-A-Gebiet die Erhöhung der Grundfläche um 2.300 m² zulässig, wenn diese Maßnahme der Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft mit den dazugehörigen Außenanlagen dient

Um die Außenflächen wetterunabhängiger nutzen zu können, erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb dieser festgesetzten Grundfläche folgende eingeschossige bauliche Anlagen zulässig sind:

- die Überdachungen der Terrassenflächen bis zu 450 m² Geschossfläche sind zulässig, wenn diese nicht mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres aufgebaut bleiben, und
- als gastronomische Anlage, die als Außenstandort dem im SO-A-Gebiet ansässigen Hauptbetrieb dient, bis zu insgesamt 200 m² Geschossfläche zulässig, bei einer Maximalgröße je Anlage von 50 m² Geschossfläche.

Weiterhin sind im SO-A-Gebiet Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie Pool und Sportgeräte, zulässig. Dafür erfolgt ebenfalls die Anhebung der Grundflächenzahl um 400 m².

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, das vorliegende Planungskonzept abzusichern, welches der Anlage 3 zu entnehmen ist. Auf dieser Basis erfolgt die Festsetzung von „*zwingenden*“ Geschossigkeiten, die sich in ihren Höhen jeweils auf die Baugebiete

A und B beziehen. Die Ungleichbehandlung basiert auf der bestehenden Geländemodulation, die in der Grundstruktur erhalten bleiben soll. Mit dieser Festsetzungsform kann bewirkt werden, dass tatsächlich die gewollte, gestaffelte Bauform am Ortsrand entsteht.

Mit der Anpassung der Bauweise an das Gelände, kann ein Kellergeschoss für Abstell-, Technik- und Kellerräume durchaus zu einem Vollgeschoss nach der LBO werden. Damit in dem Fall das Konzept des V+E-Planes trotzdem umgesetzt werden kann, erfolgt die Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO - als Ausnahme – die festgesetzte "*Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß*" im SO-Gebiet um ein Vollgeschoss erhöht werden kann, wenn das darunter liegende Geschoss der Errichtung von Abstell-, Technik- und Kellerräumen dient. Trifft die Voraussetzung zu, ist die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Geschossfläche um 2.600 m² zulässig.

Ein weiteres Höhenwachstum ist darüber nicht zu erwarten, denn für jedes einzelne Geschoss erfolgt die textliche Festsetzung der Oberkanten der Gebäude, die sich auf einen definierten Höhenpunkt, bezogen auf Normalhöhennull (NHN), je überbaubarer Grundstücksfläche bezieht.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird eine Überschreitung der zulässigen Oberkante für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) zugelassen. Da sich die Anforderungen an diese stetig ändern, wird von einer Höhenbegrenzung abgesehen.

Im Plangebiet werden die erforderlichen technischen Nebenanlagen zugelassen. Da die Anforderungen an diese flexibel in ihrem Standort bleiben müssen, aus technischen, aber auch immissionstechnischen Gründen, dürfen diese innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen entstehen, begrenzt auf eine maximale Höhe von 2,5 m, bezogen ab 11,70 m über Normalhöhennull als Bezugspunkt.

Das Baukonzept soll sich harmonisch in eine Art Dünenlandschaft einfügen. Um diese Modulation zu ermöglichen, bleiben Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken grundsätzlich zulässig.

Die Nutzungen des Sondergebietes erfordern erfahrungsgemäß einen höheren Bedarf an Versiegelungen durch Zufahrten und sonstige Nebenanlagen. Daher sichern die Festsetzungen nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung eine Umsetzung der erforderlichen Versiegelung auf 90 % der SO-Fläche.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) orientieren sich an dem Entwurf gemäß der Anlage 3.

Innerhalb dieser Flächen erfolgt die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung der Geschossigkeiten innerhalb eines Baugebietes nach § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO. Hierüber wird gesichert, dass die Geschossigkeiten, und die sich darauf beziehenden Höhen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 auch nur in den begrenzten Bereichen entstehen können.

In dem SO-Gebiet erfolgt eine Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig sind, um die im V+E-Plan dargestellten Gebäude auch zu ermöglichen.

Wie dargestellt, setzt die Planung zielorientierte Baugrenzen fest. Ein gewisser Gestaltungsraum wird lediglich für Balkone zugelassen. Hier erfolgt die Festsetzung, dass gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Balkone bis maximal 3 m Tiefe und 8 m Länge parallel zur Gebäudewand zulässig ist.

Wie bereits im Punkt 2.1.2 dargelegt, sind im Plangebiet die erforderlichen technischen Nebenanlagen erforderlich, die eine gewisse Flexibilität in ihrem Standort einfordern. Damit diese bedarfsgerecht errichtet werden können, erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ebenerdige und hochbauliche Nebenanlagen ohne Einschränkung der Kubikmeterbegrenzung zulässig sind.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

2.2.1 Allgemeine Festsetzungen nach dem BauGB

Es soll unterbunden werden, dass das Grundstück geteilt und nicht mehr als Einheit betrieben wird. Daher erfolgt die Festsetzung, dass die Mindestgröße des SO-Gebietes mindestens 11.000 m² betragen muss. Bei dem ca. 11.000 m² umfassenden Gebiet ist eine Teilung somit nicht möglich.

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegt die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum zudem der Genehmigung der Gemeinde.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Daher erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des SO-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (siehe Anlage 2 und 3) verpflichtet.

Erfolgt ein Wechsel der Vorhabenträger, soll aus gemeindlicher Sicht kein zeitaufwendiges neues Bauleitplanverfahren erfolgen. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind.

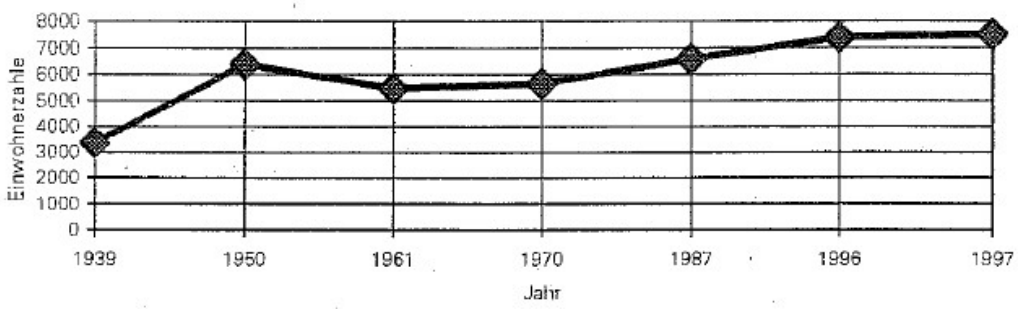
2.2.2 Festsetzungen nach § 22 BauGB

a) Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Ortslage Grömitz

Die Gemeinde Grömitz liegt direkt an der Ostseeküste. Nachweislich besteht hier seit dem Jahr 1813 ein Badebetrieb. Aufgrund seines Standortes und durch seine traditionelle Entwicklung, ist Grömitz nunmehr zu einem der größten Seebäder und Erholungsorte an der Ostsee geworden.

Nach dem seit 04.08.1999 (Az.: IV 642-512.111-55.16 (Neu)) wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde, Punkt 4.2.1 der Begründung, setzt sich die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde wie folgt zusammen:

Einwohnerentwicklung
(Graphik 2)



Am 31.03.1997 gab es somit 7.505 Einwohner.

Weiter ist dem Punkt „4.2.2.4 Handel, Fremdenverkehr und Dienstleistungen“ zu entnehmen, dass der Fremdenverkehr ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde ist. So setzt sich der Flächennutzungsplan in seiner Begründung mit der Fremdenverkehrsentwicklung der Gemeinde sehr umfangreich auseinander. Um die Bedeutung des Fremdenverkehrs zu verdeutlichen, erfolgt daher hier eine kurze Zusammenfassung der Entwicklung des Fremdenverkehrs:

„Tabelle 16 (Quelle: Statistische Berichte des Statistischen Landesamtes Schleswig-Holstein. Der Fremdenverkehr in Schleswig-Holstein im Sommerhalbjahr 1965, vom 15.12.65, im Winterhalbjahr 1965/66, vom 16.06.66, im Sommerhalbjahr 1974, vom 18.12.74, im Winterhalbjahr 1974/75, vom 25.06.75 1984, vom 21.08.85 und Gäste und Übernachtungen im Fremdenverkehr in Schleswig-Holstein im Dezember 1994 vom 16.03.1995, Kurverwaltung Grömitz, Juli 1996 und November 1997)

Entwicklung des Fremdenverkehrs
in den letzten 30 Jahren

1965		1974		1979 (1)		1986 (1)		1992 (1)		1996 (1)		1997 (1)	
Sommerhalbjahr 1965 mit Winterhalbjahr 1965/66		Sommerhalbjahr 1974 mit Winterhalbjahr 1974/75											
Meldungen	Übernachtungen	Meldungen	Übernachtungen	Gäste	Übernachtungen	Gäste	Übernachtungen	Gäste	Übernachtungen	Gäste	Übernachtungen	Gäste	Übernachtungen
75.024	912.516	118.171	1519.379	79.461	958.136	100.587	1.083.990	126.094	1.288.866	109.882	1.023.387	112.368	1.000.593

(1) – Saisonbericht des Kurdirektors im Mitteilungsblatt Gewerbeverein Grömitz von 11/97 (ohne Camping, Jugendlager, Dauercamper, Zweitwohnungsbesitzer, Yachthafen)

Aus der Tabelle 16 ist ersichtlich, dass die Gäste- und Übernachtungszahlen bis 1992 stetig stiegen. Ab dann reduzierten sich die Gäste- und Übernachtungszahlen bis 1996. Ab 1997 konnte ein geringes Wachstum der Gästezahlen verzeichnet werden. Dem gegenüber steht die Kapazitätsausnutzung der Fremdenverkehrswirtschaft von 1984 - 1997:

„Tabelle 17 (Quelle: Statistische Berichte des Statistischen Landesamtes Schleswig-Holstein: Der Fremdenverkehr in den Gemeinden Schleswig-Holstein 1984, vom 21.08.85, Gäste und Übernachtungen im Fremdenverkehr in Schleswig-Holstein im Dezember 1994, vom 16.03.95, Industrie- und Handelskammer zu Lübeck: Jahreszahlen IHK zu Lübeck 1994, Kurverwaltung Grömitz, Juli 1996 und November 1997)

Kapazitätsausnutzung

Bettenzahl		Ankünfte		Übernachtungen		Aufenthaltsdauer	
1984	1995	1984	1995	1984	1995	1984	1995
9.336	11.168	72.595	115.579	729.240	1.077.114	10,05	7,0

Im Sommerhalbjahr 1994

insges.		Mai		Juni		Juli		August		September		Oktober	
a	b	a	b	a	b	a	B	a	b	a	b	a	b
8,7	43,5	6,6	34,0	7,8	42,3	9,4	74,8	11,0	66,4	8,9	30,1	6,0	12,9

Im Sommerhalbjahr 1996

9,7	47,9	8,9	31,7	8,2	45,3	10,7	79,7	11,1	74,8	9,5	33,1	7,3	14,9

a - durchschnittliche tägliche Übernachtungsziffer je Gast
b - Ausnutzung des Bettenangebots in v. H.

Die Übernachtungsangebote und die Verteilung der Gäste und Übernachtungen 1995 und 1996 standen damals *wie folgt im Verhältnis:*

Tabelle 20
(Quelle: Kurverwaltung Grömitz, Juli 1996 und November 1997, Wirtschaftliche Kennzahlen)

	Gästezahl		%		Übernachtungen		%	
	1995	1996	1995	1996	1995	1996	1995	1996
Hotels, Gasthäuser, Pensionen, Ferienhäuser und –wohnungen, Heime und Heilstätten	79.707	74.824	23,3	22,7	655.878	622.016	31,8	30,8
Privatquartiere	41.138	39.901	12,0	12,1	441.438	421.525	21,4	20,9
Jugendlager	20.687	20.399	6,1	6,2	163.754	150.527	7,9	7,4
Zeltplätze ohne Dauercamper	12.612	9.724	3,7	3,0	74.453	12.612	3,6	2,5
Dauercamper	100.523	113.379	29,4	34,5	426.318	476.726	20,7	23,6
Zweitwohnungen + Jachthafen (geschätzt)	40.000	40.000	11,8	12,2	300.000	300.000	14,6	14,8
Tagesgäste Zusammen	46.958 341.625	30.619 328.846	13,7 100%	9,3 100%	0 2.061.841	0 1.983.406	0 100%	0 100%

Die meisten Gäste nutzten schon zu diesem Zeitpunkt die Angebote der Hotels, Gästehäuser, Pensionen, Ferienwohnungen und Heime für durchschnittlich eine Woche. Hier ist jedoch ein Rückgang der Aufenthaltsdauer zu verzeichnen. An zweiter Stelle stehen die Privatquartiere, die nach heutiger Auffassung ebenfalls als Ferienwohnungen zu werten sind.

Somit stehen zum Beispiel in dem Jahr 1996 ca. 7.505 Einwohner dann ca. 328.000 Gästen und 1.980.000 Übernachtungen gegenüber.

Diese Entwicklung hat sich bis heute gehalten und wie folgt fortgesetzt:

Gemäß Aktenprüfung der Gemeinde vom 01.11.2018 lebten in der Gemeinde 7.238 Einwohner; davon:

- in Grömitz 4.904 Einwohner (= 66 %) und
- in den anderen Orten 2.534 Einwohner (= 34 %).

Somit sind die Einwohnerzahlen zwischen 1996/1997 und dem Jahr 2018 um ca. 270 Einwohner gesunken.

Allerdings haben sich die Gäste- und Übernachtungszahlen vergleichsweise zwischen 2017 – 2019 wie folgt entwickelt (Quelle der drei folgenden Tabellen und Diagramme: Tourismus-Service Grömitz vom 09.10.2019):

Gäste- und Übernachtungsstatistik Grömitz (incl. Lensterstrand) 2019 - 2017 im Vergleich
(ab 2009 Grundlage für die wirtschaftlichen Kennzahlen)

Gäste	2019	2018	2017	Diff. 19/18	in %	ÜN	2019	2018	2017	Diff. 19/18	in %
Januar	5.251	4.053	5.050	1.198	29,56	Januar	28.888	27.077	29.340	1.811	6,69
Februar	6.205	6.625	6.272	-420	-6,34	Februar	27.641	29.191	23.883	-1.550	-5,31
März	14.412	18.147	12.713	-3.735	-20,58	März	59.113	78.359	51.588	-19.246	-24,56
April	27.154	17.154	26.024	10.000	58,30	April	133.803	91.663	129.220	42.140	45,97
Mai	26.177	33.877	25.985	-7.700	-22,73	Mai	147.230	177.129	145.633	-29.899	-16,88
Juni	36.500	30.824	32.814	5.676	18,41	Juni	216.884	197.785	213.764	19.099	9,66
Juli	43.246	47.487	47.167	-4.241	-8,93	Juli	324.640	341.481	329.423	-16.841	-4,93
August	39.631	38.611	37.577	1.020	2,64	August	300.166	306.055	321.606	-5.889	-1,92
September		29.070	29.493			September		186.432	187.148		
Oktober		23.024	24.018			Oktober		134.152	130.885		
November		8.921	7.663			November		42.490	39.408		
Dezember		11.945	11.971			Dezember		50.292	48.841		
Gesamt	**198.576**	**269.738**	**266.747**				**1.238.365**	**1.662.106**	**1.650.739**		
Gäste kumuliert						**ÜN kumuliert**					
Januar	5.251	4.053	5.050	1.198	29,56	Januar	28.888	27.077	29.340	1.811	6,69
Februar	11.456	10.678	11.322	778	7,29	Februar	56.529	56.268	53.223	261	0,46
März	25.868	28.825	24.035	-2.957	-10,26	März	115.642	134.627	104.811	-18.985	-14,10
April	53.022	45.979	50.059	7.043	15,32	April	249.445	226.290	234.031	23.155	10,23
Mai	79.199	79.856	76.044	-657	-0,82	Mai	396.675	403.419	379.664	-6.744	-1,67
Juni	115.699	110.680	108.858	5.019	4,53	Juni	613.559	601.204	593.428	12.355	2,06
Juli	158.945	158.167	156.025	778	0,49	Juli	938.199	942.685	922.851	-4.486	-0,48
August	198.576	196.778	193.602	1.798	0,91	August	1.238.365	1.248.740	1.244.457	-10.375	-0,83
September		225.848	223.095			September		1.435.172	1.431.605		
Oktober		248.872	247.113			Oktober		1.569.324	1.562.490		
November		257.793	254.776			November		1.611.814	1.601.898		
Dezember		269.738	266.747			Dezember		1.662.106	1.650.739		
Gesamt	**198.576**	**269.738**	**266.747**				**1.238.365**	**1.662.106**	**1.650.739**		

Die Anzahl Ankünfte 2018 (10.022) wurden bis zum 15.05.2019 falsch im Meldescheinerfassungsprogramm ausgegeben.
Es wurden Anreisen sowohl im Dezember als auch im Januar mitgezählt. Der Fehler wurde am 16.05.19 behoben.

Dabei verteilt sich die Nutzung der Betriebsarten wie folgt:

Entwicklung nach Betriebsarten zu Ende Juli (ÜN, ohne Jahreskurabgabe für Zweitwohner, Dauercamper und Dauerlieger)

	2016	2017	2018	2019
Pension/ Hotel garni	13.424	13.638	13.108	13.136 ↑
Ferienwohnungen/ Privatzimmer	508.716	527.924	540.072	526.551 ↓
Camping	32.040	32.998	38.127	36.018 ↓
Klinik	103.522	97.294	107.398	107.880 ↑
Erholungsheim & CVJM	16.427	15.401	15.363	15.661 ↑
Hotel	238.382	235.760	230.227	236.525 ↑

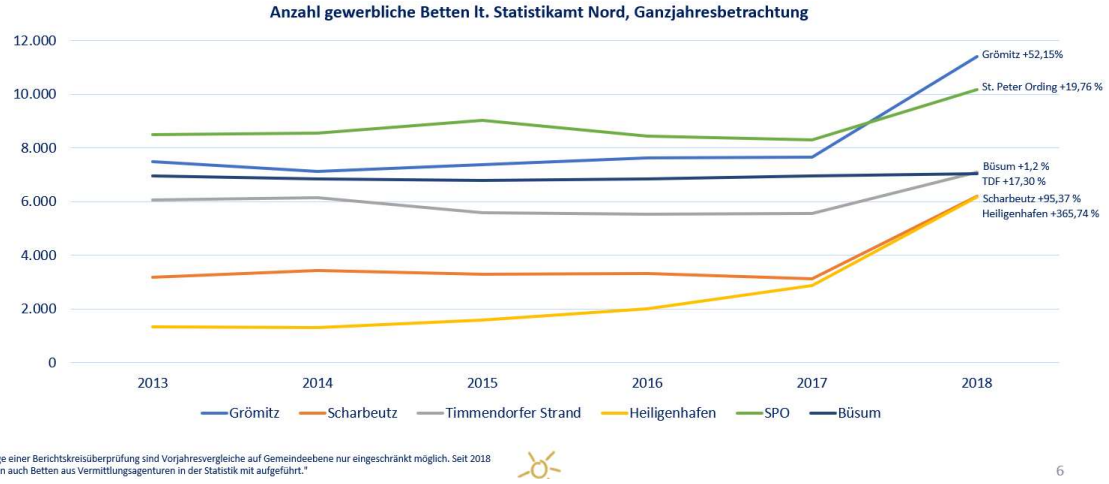
Quelle: AVS, Stand 30.09.2019

Entwicklung nach Betriebsarten Ganzjahresbetrachtung (ÜN, ohne Jahreskurabgabe für Zweitwohner, Dauercamper und Dauerlieger)

	2016	2017	2018	
Pension/ Hotel garni	23.899	24.030	23.074	Anteil von 100= 1,38%
Ferienwohnungen/ Privatzimmer	939.814	964.189	962.668	Anteil von 100= 57,71%
Camping	54.275	54.346	59.456	Anteil von 100= 3,56%
Klinik	177.431	160.360	184.130	Anteil von 100= 11,04%
Erholungsheim & CVJM	27.282	27.176	26.145	Anteil von 100= 1,57%
Hotel	427.869	425.125	412.560	Anteil von 100= 24,73%

Quelle: AVS, Stand 30.09.2019

Im Vergleich zu anderen touristischen Orten in Schleswig-Holstein stellt sich Grömitz wie folgt dar:



Somit stehen – nach Jahren der touristischen Aufs und Abs - in dem Jahr 2018 den ca. 7.238 Einwohnern immer noch ca. 270.000 Gäste gegenüber bei 1.660.000 Übernachtungen.

Somit hat die Gemeinde ihr touristisches Angebot in allen Bereichen in den letzten Jahren gehalten und den Bedürfnissen der Urlauber so angepasst, dass die Gemeinde nach wie vor zu den größten Ostseebädern der Region gehört.

Allerdings gilt es, diese städtebauliche Struktur auch zukünftig beizubehalten. Daher war bereits das Fazit dieses Punktes im Flächennutzungsplan:

„Durch das sich neu entwickelnde Urlaubsverhalten und durch das erweiterte Angebot von Fremdenverkehrsorten an der Ostsee sind neue Wege erforderlich, um den Wirtschaftszweig Fremdenverkehr und die damit gesamtwirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde stabil zu belassen, bzw. weiterhin stärken zu können.

Um verlorene Marktanteile am Gesamturlaubsmarkt zurückzugewinnen, muss Ziel jeder zukünftigen Überlegung sein:

- *die Qualität der vorhandenen Übernachtungsangebote zu verbessern,*
- *das Fremdenverkehrsangebot über die Saison hinaus in einer anspruchsvollen Art und Weise zu verlängern,*
- *gezielte Werbung durch Bündeln der Werbemittel,*
- *Schaffung eines gesunden Preis-/Leistungsverhältnisses in allen Einrichtungen der Gemeinde,*
- *Verbesserung des Service,*
- *engere Kooperation mit den Regionalverbänden und dem Dachverband „Tourismusverband Schleswig-Holstein",*
- *dabei ein übermäßiges Kostenwachstum zu unterbinden.“*

Diese städtebaulichen Ziele gelten auch noch aktuell. Daher müssen die touristischen Angebote in der Gemeinde gesichert werden. Eine Umwandlung der Hotels/Pensionen und Ferienwohnungen in Zweitwohnungen würde hingegen zu einer Abnahme des wechselnden Personenkreises von Feriengästen führen. Ohne diese Feriengäste wären jedoch die geschaffenen touristischen bzw. vorhandenen Einrichtungen und Anlagen wirtschaftlich nicht mehr ausgelastet.

Zudem leben ca. 77 % der Bevölkerung vom Fremdenverkehr (vgl. Punkt „4.2.2.4 Handel, Fremdenverkehr und Dienstleistungen“ der Begründung zum Flächennutzungsplan). Ein touristischer Rückgang hätte daher auch erhebliche Auswirkungen

auf die Beschäftigungszahlen in der Gemeinde und die damit verbundene Wohn- und Lebensstruktur.

Eine Umwandlung der Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen in Zweitwohnungen behindert jegliche Möglichkeiten, die Übernachtungszahlen zu stabilisieren und zu steigern. Diesbezügliche Aktivitäten des Tourismus-Service Grömitz, aber auch eigene Initiativen der auf den Fremdenverkehr eingestellten Gewerbetreibenden zielen auf eine Verlängerung der Saison und auf eine Ausweitung der noch nicht ausgelasteten Monate der Vor- und Nachsaison ab. Durch die Stabilisierung und Erhöhung der Übernachtungszahlen wird die heimische Wirtschaft gestärkt und ihr wird das Fundament für ein ganzjähriges Bestehen geschaffen. Die Probleme, dass Gewerbetreibende mit nur wenigen Saisonmonaten kaufmännisch kalkulieren müssen, können so vermindert werden. Durch den Erhalt der Betriebe bleibt die ausreichende Versorgung der Gäste in den Spitzenmonaten gesichert.

Somit ist festzustellen, dass die Gemeinde, und insbesondere der Ort Grömitz, überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt ist.

b) Rechtsproblematik

Wohnungen erhalten immer mehr materiellen Wert als „*Betongold*“. Somit besteht das Interesse mehr am Anlegen von Geld bzw. zur Eigennutzung als an deren Vermietung an Feriengäste.

Daher erfolgt der Kauf oft als:

- *Einzelimmobilie oder*
- *in Form von Wohnungseigentum, Teileigentum oder Bruchteilseigentum.*

Bei allen Formen können die Wohnungen wie Wohnungseigentum als in sich abgeschlossene Raumeinheiten getrennt veräußert werden und werden somit zu frei handelbaren und geldanlegenden Objekten. Die Verkaufspreise steigen somit ohne Nutzen für die Gemeinde.

Darüber hinaus gelten Zweitwohnungen im Sinne der BauNVO als Wohnungen.

Somit hat eine Gemeinde nicht die Möglichkeit, nach der BauNVO die Zulässigkeit der Nebenwohnungen zu regeln oder zu kontrollieren.

Somit können über die BauNVO keine sachenrechtlichen Vorgänge unterbunden werden, die nach den Erfahrungen der Praxis in der Regel den Einstieg in die Nutzung als Nebenwohnung darstellen.

c. Zielsetzung der Satzung:

Das Ziel einer Satzung nach § 22 BauGB definiert das Urteil des Oberlandesgerichtes Schleswig vom 25.05.2000 (Aktenzeichen: 2 W 112/00) sehr deutlich (siehe II, Nr. 1, Satz 2 ff):

„Sinn des Genehmigungsvorbehaltes nach § 22 BauGB ist es, dem Problem der schleichenden Umstrukturierung von Fremdenverkehrsgemeinden durch eine überhandnehmende Funktion von Zweitwohnungen wirksam zu begegnen, denn die städtebauliche Funktion von Fremdenverkehrsorten sei durch die Notwendigkeit gekennzeichnet, einem wechselnden Personenkreis von Feriengästen Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten sowie vorhandene Einrichtungen und Anlagen wirtschaftlich auszunutzen.

Die Erfahrung habe gezeigt, dass die Bildung von Wohnungseigentum in überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägten Gebieten, regelmäßig den Einstieg für eine Zweitwohnungsnutzung bedeute.

Dies könne zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung führen, weil diese Wohnungen der wünschenswerten wechselnden Benutzung durch Gäste entzogen und die meiste Zeit leer stehen würden.

Es sollen sachenrechtliche Vorgänge unterbunden werden, die nach den Erfahrungen der Praxis in der Regel den Einstieg in die Nutzung als Zweitwohnung darstellen, nämlich die Begründung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, insbesondere von Wohnungseigentum.“

Regelungsgegenstand des § 22 BauGB ist mithin allein die Untersagung bestimmter Rechtsformen des Eigentums aus Gründen der Erhaltung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen.

d. Folgen der Satzung:

Mit der Satzung tritt folgender Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde nach § 22 BauGB für die Begründung und/oder Teilung ein, und zwar von

1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 WEG),
2. Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 WEG) und
3. Dauerwohnungsrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG)

   und
4. Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB bei Neuplanung und im Bestand mit grundbuchlicher Belastung nach § 1010 BGB i. S. § 22 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauGB und
5. Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung.

Die Gemeinde kann diese Teilung in einer einzelfallbezogenen Prüfung ablehnen, wenn sie befürchtet, dass eine Umwandlung in Nebenwohnungen zu befürchten ist, die sich negativ auf die touristische Infrastruktur in der Gemeinde auswirken könnte.

Im Plangebiet sind Mitarbeiterwohnungen und Betriebsleiterwohnungen zulässig. Diese können durchaus als Nebenwohnungen dienen, was bei Lehrlingen üblich ist. Um hier einen Abverkauf zu unterbinden, werden auch Nebenwohnungen mit in den Regelungsumfang einbezogen.

e. Bestandssituation im Plangebiet, die eine Festsetzung in der Bebauungsplansatzung nach § 22 BauGB begründet:

Das Plangebiet ist nicht bebaut. Geplant ist der Bau eines Hotels. Um einen Abverkauf von Hotelzimmern/-apartments mit einer nicht zweckgebundenen Nutzung gemäß den Vorhaben des Bebauungsplanes zu unterbinden, sichert sich die Gemeinde ihr Mitspracherecht über folgende Festsetzung:

„Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegt innerhalb des Plangeltungsbereichs nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 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.“*

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Das Plangebiet ist nicht bebaut. Hier soll eine Hotelanlage entstehen, die durchaus eine städtebaulich dominante Baustruktur aufweist. Daher wird die Aufnahme gestalterischer Festsetzungen auf die wesentlichen gestalterischen Grundziele reduziert.

Hauptziel ist die harmonische Gestaltung des zum Wasser ausgerichteten Ortsrandes. Daher werden nur Dächer aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien zugelassen, da diese die Nachbarschaft und die Wasserschifffahrt durch Blenden beeinträchtigen könnten. Dieses ist städtebaulich nicht gewollt. Daher werden diese Materialien ausgeschlossen. Abweichungen sind zulässig, wenn die genannten Materialien mit Nutzungen als technische Anlagen ergänzt werden, die der Nutzung von Sonnenenergie durch Solarzellen sowie der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienen.

Zudem wird aufgenommen, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch

anzulegen sind. Schottergärten sind somit insgesamt unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden.

Schottergärten haben folgende Nachteile:

- Schottergärten beheimaten nur wenige, ausgewählte Pflanzen, bieten Tieren keine Verstecke und Insekten keine Nahrung. Zudem heizen sie sich im Sommer so stark auf, dass regelrechte Todeszonen für alles Lebendige entstehen.
- Zudem reflektieren sie tagsüber Sonnenlicht, was zur Erhitzung der anliegenden Gebäude führt und in reduziertem Wohnkomfort resultiert.
- Schotterflächen können – anders als begrünte Flächen – Regenwasser nur in geringstem Maße speichern. Insbesondere bei Starkregenereignissen kann dies zur Überflutung von Kellern führen, vor allem, wenn der Boden unter der Schotterfläche eher undurchlässig ist.
- Fehlende Pflanzen führen zu einer erhöhten Feinstaubbelastung: Ein Schottergarten hat keine Filterfunktion, sorgt also indirekt für schlechte Luftqualität.
- Schallwellen werden nicht geschluckt, sondern zurückgeworfen, wodurch die Umgebung lauter wird.

Da sie somit nicht der gestalterischen Aufwertung des Ortes dienen, werden sie vollständig verboten.

2.4 Erschließung

Durch Grömitz verläuft die Bundesstraße 501, die nach Neustadt i. H. bzw. über die L 58 nach Lensahn führt. In Neustadt i. H. stößt die B 501 auf die Autobahn 1. Somit verfügt Grömitz über kurze und sehr gut ausgebaute Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz. Per Bahn ist Grömitz erreichbar über Hamburg mit dem Zielbahnhof Neustadt i. H. Von dort kann der Busverkehr genutzt werden.

Das Plangebiet selbst liegt im Südwesten von Grömitz. Es ist über den neu gebauten Königsredder angebunden. Die Straße ist so dimensioniert, dass weiterer Zielverkehr aufgenommen werden kann.

Die Planung beinhaltet den Bau einer neuen Erschließung vom Königsredder zum SO-Gebiet. Von dieser sollen die bestehenden Zufahrten zu den beidseitig liegenden Parkplätzen gesichert werden.

Darüber hinaus wird der bestehende Fußweg im Norden in seinem Bestand gesichert. Dieser stößt im Osten auf einen Fußweg, der Grömitz und Bliedorf verbindet. Von diesem Fußweg geht eine Treppenanlage direkt zum Jachthafen hinunter. Der Ausbau dieser Treppenanlage ist Bestandteil dieses Gesamtprojektes.

2.4.1 Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach dem Stellplatzsatzung der Gemeinde Grömitz vom 30.06.2022.

2.4.2 Parkplätze

Das Sondergebiet dient ausschließlich den Gästen der Anlagen. Für diese stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Diese Gäste erwarten keinen zusätzlichen Besucherverkehr. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis nach der LBO erforderlich.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an einen Knick. Zu diesem wird ein 5 m breiter Knickschutzstreifen als private Grünfläche gesichert. Zu dem im Nordwesten angrenzenden Knick wird ein Knickschutzstreifen eingehalten.

Zur Eingrünung des Gebietes erfolgt:

- im Südwesten die Festsetzung einer Heckenanpflanzung,
- im Nordwesten die Festsetzung von Bäumen
- im Norden die Festsetzung von Bäumen und
- im Osten die Festsetzung eines Pflanzstreifens als Hecke.

Im Süden wird von einer weiteren Begrünung abgesehen, da

- im Südwesten bereits ein nahegelegener Knick verläuft, der die Gemeindegrenze nur berührt und auf dem Gebiet der Gemeinde Schashagen liegt.
- Zudem ist das Hotelkonzept so angelegt, dass es sich in das Gelände einfügt und mit der „freien Sicht“ Richtung Ostsee arbeitet.

Es erfolgt die Festsetzung, dass die anzupflanzenden Hecken und Bäume als heimische, standortgerechte Gehölze und Bäume zu bepflanzen sind. Darüber hinaus wird geregelt, dass diese Hecken und Bäume als Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dienen. Somit sind diese Begrünungsmaßnahmen Inhalt der folgenden Baugenehmigung.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Die Planung zieht einen Eingriff in Natur und Landschaft nach sich. Gem. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

In § 18 Abs. 1 BNatSchG heißt es: „*Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ... Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden*.“

Die Eingriffsregelung sowie die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden somit im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens behandelt und im Kapitel 8 Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB der Begründung dargelegt. Die Gemeindevertretung beschließt diese Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient als Hotel. In diesem Zusammenhang werden Spielmöglichkeiten für Kinder errichtet. Das Baugebiet ist fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen sowie die Ostsee selbst auf sicherem Wege erreicht werden.

3. UNTERLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Es erfolgt die textliche Festsetzung, dass innerhalb des SO-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit dürfen im Plangebiet nur solche Anlagen und Einrichtungen erstellt werden bzw. Nutzungen erfolgen, die im VEP *(siehe Anlage 2 und 3)* benannt sind.

3.2 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Grömitz und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan, s.o.) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Das Vorhaben umfasst den Bau eines Hotels, die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen und die Absicherung des Ausgleiches.

Um diese Nutzungen zu gewährleisten, erfolgen Vereinbarungen im Durchführungsvertrag auf Grundlage des § 12 BauGB und des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), die unter anderem absichern:

- die Umsetzung des der Gemeinde vorliegenden Hotelkonzeptes,
- die Umsetzung der Erschließung des Vorhabens mit seiner inneren Erschließung sowie der Anschlussleitungen zu den öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen und die verkehrstechnische Erschließung, mit den Zu- und Abfahrten,
- die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- die Beantragung der Genehmigungen, für die Inaussichtstellungen vorliegen, einschließlich der in ihnen genannten Auflagen,
- den Schutz und Erhalt der angrenzenden geschützten Landschaftsstrukturen und
- die Einhaltung der Gesetzesgrundlagen zum Schutz der wildlebenden Tiere.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Grömitz bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans möglich, es dürfen aber nur Änderungen vorgenommen werden, die den Festsetzungen des B-Plans nicht widersprechen (§ 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB). Insofern kann das hier beschriebene Vorhaben später noch im Rahmen des B-Plans verändert werden.

Schließlich enthält der Durchführungsvertrag die üblichen Kostentragungsregelungen betreffend aller mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Planungs- und Beratungsleistungen.

4. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Für das Plangebiet wurde ein Lärmgutachten vom ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 02.10.2025 erstellt (siehe Anlage 4). Dieses kommt in seinem Punkt 10 zu folgendem Ergebnis:

> *„10. Kurze Zusammenfassung*
>
> *Die Gemeinde Grömitz plant mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54.2 die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzung für die Errichtung eines Hotelbetriebes nördlich vom Jachthafen Grömitz.*
>
> *Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine öffentliche Straße, welche von der Straße „Königsredder“ ausgehend durch den in Bebauungsplan Nr. 57 und Bebauungsplan Nr. 57.1 befindlichen Parkplatz vorbei zum Plangebiet führt. Im Plangeltungsbereich ist eine konkrete Hotelnutzung vorgesehen, die planungsrechtlich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ gesichert werden soll. Das Plangebiet ist von Gewerbegeräuschen der am Jachthafen befindlichen Gastronomiebetriebe, Sportgeräuschen des Jachthafens Grömitz, sowie von Verkehrsgeräuschen des öffentlichen Parkplatzes beaufschlagt.*
>
> *Im Ergebnis zeigt die vorliegende schalltechnische Untersuchung, dass im Plangebiet mit keinen Richtwertüberschreitungen aus den Geräuscheinwirkungen durch Gewerbe, Sportanlagen oder Straßenverkehr zu erwarten sind. Für die Nachbarschaft des geplanten Hotels zeigt sich, dass aus dem geplanten Hotelbetrieb keine Richtwertüberschreitungen nach TA Lärm zu erwarten sind, sofern die in Abschnitt 8.3 aufgeführten Maßnahmen umgesetzt werden.*
>
> *Zur Beurteilung der zusätzlichen planinduzierten Straßenverkehrsgeräuschimmission werden an maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes die prognostizierten Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräuschimmission mit und ohne planinduzierten Neuverkehr miteinander verglichen und den Orientierungswerten der DIN 18005 [1] gegenübergestellt. Dabei werden Festlegungen aus dem Beschluss des OVG [6] in Bezug genommen. Die Geräuschimmission wird auf Basis einer Geräuschimmissionsprognose ermittelt. Im Ergebnis zeigt die vorliegende schalltechnische Untersuchung, dass die zu erwartende Pegelzunahme durch den planinduzierten Neuverkehr für den betrachteten Straßenabschnitt auf der geplanten*

Zufahrtsstraße im Sinne des Beschlusses des BVerwG [8] im ersten Schritt abwägungsbeachtlich ist. An den betrachteten Immissionsorten treten im Prognose-Planfall (mit geplantem Hotel) gegenüber dem Prognose-Nullfall Pegelerhöhungen von mehr als 1,5 dB, bzw. auch von mehr als 3 dB, auf. Es zeigt sich jedoch weiterhin, dass im Prognose-Planfall an den betrachteten Immissionsorten durch die Verkehrsgeräuscheinwirkung mit keinen Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiet/Allgemeines Wohngebiet zu rechnen ist.“

Wie dem Gutachten zu entnehmen ist, entstehen somit neue Verkehrsströme, die bei anderen Anrainern zu wesentlichen Beeinträchtigungen führen könnten. Da das Plangebiet nur im Norden an ein Wohngebiet nach § 4 BauNVO grenzt, liegt der Schwerpunkt der Untersuchung des zusätzlichen Verkehrslärms durch das Plangebiet auf den zusätzlichen Immissionen, die durch die Planung verursacht werden und auf die g. Grundstücke südlich des Königsredders wirken können.

Um die Auswirkungen der Planung zu untersuchen, wurde ein Lärmgutachten erstellt (siehe Anlage 2). Dieses untersucht in Punkt 6.4.2 den Prognose-Planfall, der sich aus der Summe von Prognose-Nullfall entsprechend Anlage 2.3 und der Verkehrsbelastung des planinduzierten Neuverkehrs entsprechend Anlage 4 des Gutachtens ergibt.

Bild 13: Auszug Lärmgutachten (siehe Anlage 4), Tabelle 7

Immissionspunkt	Orientierungswerte Beiblatt 1 zu DIN 18005 Dorf- und Mischgebiete		Beurteilungspegel Nullfall		Überschreitung Orientierungswerte		Beurteilungspegel Planfall 100 % Quell-/Zielverkehr		Überschreitung Orientierungswerte		Pegelerhöhung Planfall – Nullfall	
	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)
IP 1.A 1.OG	60	50	38,0	31,0	-22,0	-19,0	41,2	38,4	-18,8	-11,6	3,2	7,4
IP 1.B 1.OG	60	50	31,3	24,3	-28,7	-25,7	38,7	37,3	-21,3	-12,7	7,4	13

Die Tabelle im Bild 2 zeigt auf, dass die Immissionen auf das WA-Gebiet am Königsredder sich tags um 3,1 dB (A) erhöhen würden und nachts um 7,4 dB (A).

Trotz der Erhöhung der Immissionen werden die Beurteilungswerte für Dorf- und Mischgebiete am IP 1.A um 18,8/11,6 dB unterschritten. Auch die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB (A) werden deutlich unterschritten. Die Gesundheitsschwelle von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) werden an allen Immissionspunkten deutlich unterschritten.

Die Pegelzunahme im Vergleich zwischen Nullfall und Planfall beträgt an den betrachteten Immissionsorten sowohl am Tage als auch in der Nacht mehr als 1,5 dB. Nach dem Bundesverwaltungsgericht, 4 BN 53.19 Beschluss vom 16.06.2020, ist die Pegelzunahme somit im ersten Schritt abwägungsbeachtlich.

Wie der Begründung unter Punkt 1.1.2 und 1.1.3 zu entnehmen ist, beschäftigt sich die Gemeinde bereits seit vielen Jahren mit der Ansiedlung eines Hotels, um den Zielen des Landes zu entsprechen, Maßnahmen der Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung durch touristische Maßnahmen zu erreichen.

Im Rahmen der Aufstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes (wirksam seit 1999) hat sich die Gemeinde intensiv mit ihrer Ortsentwicklung auseinandergesetzt.

Auf dieser Basis wurde bereits der heutige Königsredder vorbereitet mit der Aufwertung der Gesamtpromenade durch die planerische Vorbereitung von Parkplätzen im Süden und im Norden des Ortes.

Diese Konzeption wurde zwischenzeitlich umgesetzt mit dem Ergebnis, dass nun die Promenade nicht nur am Seebrückenvorplatz attraktiv bespielt wird, sondern in ihrer Gesamtheit.

Weiterhin war es schwierig für die Gemeinde, hochwertige und große Hotels anzusiedeln, die eher eine ganzjährige touristische Nutzung ermöglichen als Ferienwohnungen. So konnte das Aja-Hotel erst umgesetzt werden, nachdem die gemeindeeigene Fläche selbst mit einer Bauleitplanung überplant und auf dem Markt angeboten worden war. Heute ist feststellbar, dass sich die örtlichen Umsatzzahlen erheblich reduzieren, sobald eins der großen Hotels in die Sanierung geht.

Gemäß den gesammelten Erfahrungen hat die Gemeinde die Hotelentwicklung am südlichen Ortsrand von Grömitz langjährig vorbereitet, weil das bisher landwirtschaftlich genutzte Gebiet südlich des Königsredders durch eine angrenzende touristische Nutzung geprägt ist, bestehend aus einem

- Jachthafen mit Wassersportangeboten,
- der bis hierher entwickelten Ostseepromenade und
- einem Wohngebiet, welches vorrangig Ferien- und Zweitwohnungen dient; also auch einer Zielgruppe, die die touristischen Vorzüge der Region nutzt.

Somit sind die immissionstechnischen und landschaftlichen Schutzansprüche hier wesentlich geringer als der potenzielle Standort im Norden von Grömitz (siehe Bild 9).

Entsprechend hat die Gemeinde die Fläche des Plangebietes erworben.

Selbst wenn im Norden von Grömitz eine andere verfügbare Eignungsfläche hätte gefunden werden können, würde auch diese am Ortsrand liegen. Allerdings hat nur dieser Standort eine eigene direkte Zufahrtsmöglichkeit von der Bundesstraße B 501 über den Königsredder, durch zwei bestehende Parkplätze, ins Plangebiet, und belastet somit nur 6 Anliegergrundstücke mit etwas erhöhten Immissionen, die immer noch unter den Orientierungswerten für WA-Gebiete liegen.

Ein Hotel im Norden hätte die Durchquerung anderer Baugebiete für den Zielverkehr zum Plangebiet zur Folge, verbunden mit der Erhöhung der Immissionen in einem wesentlich größeren Umfeld. Somit ist das Problem der Immissionserhöhung im Umfeld eines Baugebietes immer eine Folge einer Neuansiedlung von Wohnungen und somit kaum verhinderbar.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass keine Ausweichstandorte für ein Hotel in der geplanten Größe in der Gemeinde vorhanden sind, die

- verfügbar sind und
- im Umfeld weniger Immissionen auf die angrenzende Bebauung verursachen als in diesem Fall.

Bis 2030 sollen ca. 15 Millionen Elektrofahrzeuge in Deutschland zugelassen sein, ist das Ziel der Bundesregierung mit Stand vom 04.12.2025. Daher ist davon

auszugehen, dass schon eine Mehrheit der Einfamilienhäuser und Hotelbetriebe die dafür erforderliche Ladetechnik vorhält und die dafür erforderlichen Fahrzeuge erwirbt. Bei den jetzigen Berechnungen zu den Immissionen ist die Nutzung von Elektro- und Hybridautos noch nicht beachtet. Somit ist die Steigerung des innerörtlichen Zielverkehres real nicht mehr gleichzusetzen mit einer Erhöhung der Lärmimmissionen.

Fazit: Die rechnerische Erhöhung der Immissionen im Umfeld des Plangebietes durch die Anwohner des Plangebietes südlich des Königsredders um real 1,5 dB (A) bis 3,0 dB (A), ohne Überschreitung der Orientierungswerte nach der DIN 18005, wird aus städtebaulicher Sicht von der Gemeinde als vertretbar eingestuft, weil die Folgen der Umsetzung dieses Hotels in seiner Art und seinem Maß der baulichen Nutzung zu keinen wesentlichen Gesundheitsschäden im Sinne § 906 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) der Anwohner in der Umgebung führt und nur so zeitnah ein weiteres Hotel zwecks der touristischen Verbesserung des Angebotes geschaffen werden kann, welches eine ganzjährige Bewirtschaftung des Ortes sichert und infolgedessen der Schaffung von saisonunabhängigen Arbeitsplätzen dient.

Insgesamt werden daher die Auswirkungen des Plangebietes auf die Umgebung als vertretbar eingestuft.

Des Weiteren könnten Lichtimmissionen als Verschattungen erwartet werden. Um das zu prüfen, wurde eine Sonnenstudie zur Verschattung des Plangebietes auf die im Norden angrenzende Bebauung erstellt (siehe Anlage 5). Diese untersucht die Auswirkungen während der Tageszeiten mit Sonnenlicht für Dezember, März/Oktober und Juni. Danach sind im Dezember zwischen 13 und 14 Uhr umfangreichere Verschattungen an den Gebäuden und in den Gärten festzustellen. Zu den anderen Jahreszeiten, wenn die Sonne wieder höher steht, sind jedoch keine Verschattungen festzustellen.

Insgesamt ist so keine übermäßige Verschattung der angrenzenden Gebäude festzustellen, die nicht nur zu einer nicht unwesentlichen Beeinträchtigung der Anwohner nach § 906 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) führen könnte. Daher ist die Planung in der Form gebietsverträglich.

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die SH-Netz vorgenommen.

5.2 Wasserver- und –entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Karkbrook aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. In der Straße Königsredder liegt keine Versorgungsleitung, über die das B-Plan-Gebiet versorgt werden kann. Für die Versorgung des B-Plan-Gebiets soll eine neue Versorgungsleitung vom Birkenweg

bis zur bestehenden Versorgungsleitung am Ende des Jachthafens verlegt werden. Die Trinkwasserversorgung ist somit realisierbar

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Die Abwasserentsorgung des Ortes Grömitz erfolgt komplett als Trennsystem. Das Schmutzwassernetz ist durch stetigen Zubau und Nachverdichtung der Bebauung in der Ortslage an seiner Leistungsgrenze.

Die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers kann über den öffentlichen Schmutzwasserkanal im Mündungsbereich Königsredder zum Jachthafen hin im freien Gefälle erfolgen. Dafür ist im Rahmen der Erschließung zu Lasten des Erschließungsträgers der öffentliche Kanal DN 200 über den öffentlichen Fußweg (parallel zum Jachthafen) zu verlegen und an den Bestand im Königsredder anzuschließen. Eine Begrenzung auf 50 m³/d ist zu berücksichtigen, um den sicheren Abtransport von Schmutzwasser dauerhaft zu gewährleisten. Sollten weitere Mengen erforderlich werden, ist im Vorwege Rücksprache mit dem ZVK zu halten, sodass gemeinsam weitere Maßnahmen oder Alternativen festgelegt werden können. Die in dem Bereich liegende Schmutzwasserpumpstation 5 kann die zusätzliche, vorstehend genannte Menge grundsätzlich aufnehmen. Problematisch zeigen sich jedoch die vorhandenen Pumpstationen im weiteren Verlauf. Diese müssen hinsichtlich der zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen ggf. erweitert werden (Pumpstation Nr. 3, Pumpstation Nr. 1, Pumpstation Nr. 9). Die Erstellung eines Konzeptes seitens des ZVK ist bereits geplant.

Die Ableitung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers ist im Bereich „Königsredder" als kritisch zu bewerten. Eine Ableitung wird daher nur gedrosselt bei zeitgleicher Schaffung zusätzlicher Rückhaltevolumina vor Einleitung in den vorhandenen Niederschlagswasserkanal möglich. Der Anschluss kann im Mündungsbereich Königsredder über den parallel zum Jachthafen laufenden Fußweg erfolgen. Der Niederschlagswasserabfluss des Hotelgrundstücks und der Erschließungsstraße sind dabei jeweils auf mindestens 5 l/s zu drosseln.

Da das Regenwasser des Gebiets in das verrohrte Gewässer 1 des Wasser- und Bodenverbands Bliesdorf eingeleitet wird, ist im Rahmen der Erschließungsplanung eine wasserrechtliche Erlaubnis für diese Einleitung einzuholen. Hierdurch sind weitergehende Anforderungen möglich. Die Einleitstelle ist als Schacht in dem verrohrten Gewässer auszuführen.

Im Zuge der Entwässerungsplanung des Bebauungsplanes ist die Einhaltung der Vorgaben des Arbeitsblattes „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“ (A-RW 1) zu beachten. Demnach ist eine Rückhaltung der Niederschläge über unterirdische Anlagen vorgesehen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des anstehenden bindigen Bodens nicht möglich und eine Ableitung unumgänglich.

Geplant ist folgende Konzeption:

- Das Niederschlagswasser der öffentlichen Fläche wird über einen Stauraumkanal (SRK) zurückgehalten. Die öffentliche Einzugsgebietsfläche AEö des SRK beträgt 3.720 m² und erfordert beim geplanten Befestigungsgrad ein Speichervolumen von 29 m³. Die Bemessung des Rückhaltevolumens erfolgt gemäß DWA-A 117.
- Das Niederschlagswasser des Sondergebiets Hotel wird über eine unterirdische Rückhaltung zurückgehalten. Die private Einzugsgebietsfläche AEp der unterirdischen Rückhaltung beträgt 17.370 m² und erfordert beim geplanten

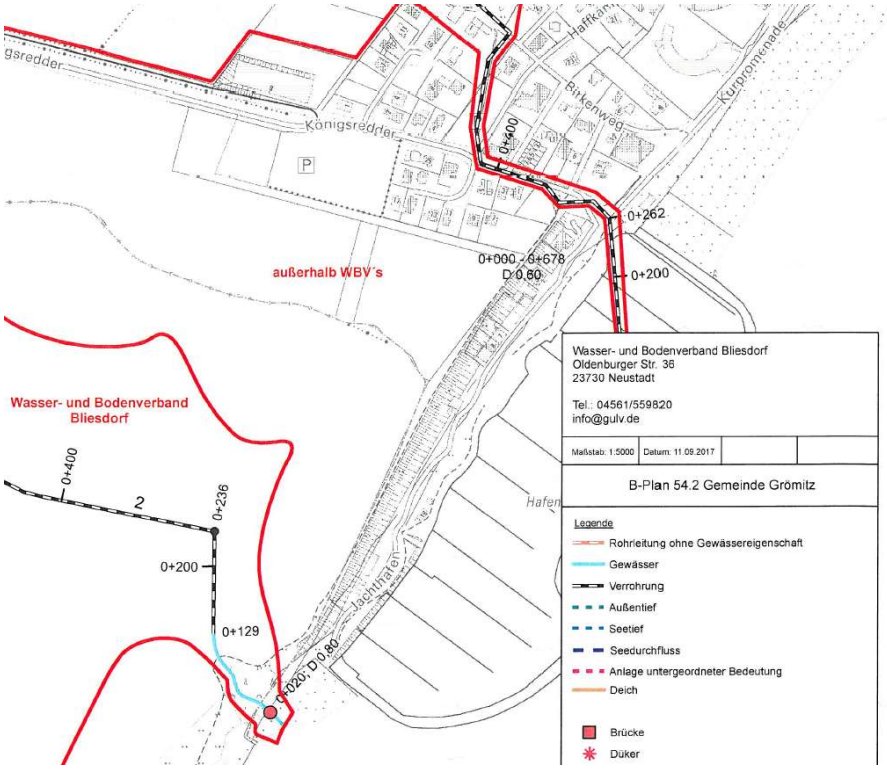
Befestigungsgrad ein Speichervolumen von 277 m³. Die Bemessung des Rückhaltevolumens erfolgt gemäß DIN 1986-100. In diesem Fall ist der Überflutungsnachweis maßgebend.

Das Niederschlagswasser beider Flächen wird dem Regenwasserkanal des Zweckverbands Karkbrook (ZVK) gedrosselt zugeführt. Die Drosselung erfolgt gemäß Vorgabe des ZVK auf einen Drosselabfluss von 5 l/s.

Insgesamt kann unter Berücksichtigung dieser Punkte die Niederschlagsentwässerung als realisierbar angesehen werden.

Gemäß dem jetzigen Planungsstand soll die Oberflächenentwässerung der Erschließungsstraße mit einer Regenrückhaltung über Stauraumkanal gedrosselt und dann in einen neuen RW-Kanal im öffentlichen Gehweg geleitet werden. Das Hotelgrundstück bekommt jeweils einen Schmutz- und Regenwasserhausanschluss. Die Regenrückhaltung für das Hotelgrundstück wird auf dem Grundstück selbst umgesetzt.

Bild 13: Auszug Schreiben Wasser- und Bodenverband Bliesdorf vom 11.09.2017



Es wurde gemäß den Anforderungen des Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1" ein entsprechender Antrag auf Inaussichtstellung erstellt, der den Inhalten dieses Erlasses entspricht.

Als Abwasserbeseitigungspflichtiger muss der Zweckverband Karkbrook (ZVK) als Antragssteller auftreten und für die Einleitung aus dem B-Plan 54.2 den Erlaubnisantrag bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein (uWB) für eine neue Einleitstelle in das Gew.-Nr. 1 des WBV Bliesdorf stellen. Auch wenn hier Gewässer und Niederschlagswasserkanal das gleiche Rohr darstellen, überwiegt die Gewässereigenschaft. Daher ist ein gesonderter Antrag für die Einleitung aus dem B-Plan 54.2 durch den Zweckverband Karkbrook bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu stellen, analog zu den Einleitstellen Grö 09, 10 und 11.

Damit dieser Antrag vollständig ist, muss im Rahmen der Antragstellung eine Betrachtung der Behandlungsbedürftigkeit nach DWA-A 102-2 durchgeführt werden. Zum Schutz der unterirdischen Rückhalte-Einrichtungen empfiehlt sich hier die Vorschaltung eines Sedimentationsschacht mit Leichtstoffrückhaltung.

Da die Niederschlagswasserbeseitigung gemäß dem vorliegenden Antrag nach dem A-RW-1 (siehe Anlage 7) grundsätzlich möglich ist (ob und welche Behandlung notwendig wird, kann im späteren Verfahren geregelt werden), wurde mit Mail vom 10.06.2026 die erforderliche Inaussichtstellung gemäß dem Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1" eine wasserbehördliche Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Kreises Ostholstein erteilt.

Damit der ZVK die Erteilung einer folgenden Entwässerungsgenehmigung für die Hotelanlage B-Plan 54.2 in Grömitz bei der uW beantragen kann, sind die entsprechenden Unterlagen dem ZVK vorzulegen, damit dieser den erforderlichen Antrag bei der uWB stellen kann. Entsprechend hat der ZVK am 09.06.2026 in Aussicht gestellt, dass er diese Entwässerungsgenehmigung veranlassen kann, wenn über den vorliegenden Antrag nach Anlage 7 hinaus weitergehende Unterlagen in der Projektplanung vorgelegt werden. Diese Inaussichtstellung erfolgt somit unter folgenden Einschränkungen:

- Die Entwässerungsgenehmigung kann nur erteilt werden, wenn der Zweckverband Karkbrook seinerseits eine wasserrechtliche Einleiterlaubnis für die Ableitung des Regenwassers in das verrohrte Gewässer 1 des WBV Bliesdorf erhält. Die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist im Rahmen der Entwässerungsplanung B-Plan 54.2 zu erarbeiten und zur Beantragung dem ZVK zuzuarbeiten.
- Die Ableitung von Niederschlagswasser von den B-Plan-Grundstücken in das Kanalnetz des ZVK muss gedrosselt erfolgen, entsprechend der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Notwendige Regenwasserbehandlungen entsprechend der wasserrechtlichen Erlaubnis werden als einzuhaltende Anforderung in der Entwässerungsgenehmigung des ZVK übernommen und müssen auf Kosten des Bauherrn auf den Grundstücken des B-Plans errichtet werden, da im Kanalverlauf zur Einleitstelle aus Platzmangel keine Möglichkeit dafür besteht.
- Bei der Rückhaltung des Niederschlagswassers des B-Plans ist ein Überflutungsnachweis entsprechend DIN 1986-100 bei der Auslegung zu berücksichtigen.

Die Inhalte der Inaussichtstellung sind im Rahmen der Projektplanung nachzuweisen und umzusetzen, sodass eine reguläre Genehmigung erfolgen kann.

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.

5.3 Löschwasserversorgung

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

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden ab einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 96 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. In diesem Fall beträgt die Geschossflächenzahl 0,85. Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welches im Regelfall einen Mindestdruck von 48 m³/h aufweist. Der Nachweis der Grundversorgung erfolgt in der Projektplanung. Eine Messung soll jedoch erfolgen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

Die Löschwasserversorgung im Bereich des B-Plans kann über die neu zu verlegende Versorgungsleitung sichergestellt werden.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Eine Versorgung mit Erdgas ist nur möglich, wenn die Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

6. HINWEISE

6.1 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.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o. Ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlicher Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist 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)].

Es sind ausreichend Flächen für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien und Bodenzwischenlagerung vorzusehen. Auch hierfür sind vorrangig Flächen vorzusehen, die später überbaut werden sollen.

Eine Verwertung von überschüssigem Boden außerhalb des Plangebietes in Form einer Verfüllung oder Aufschüttung bedarf in der Regel einer naturschutzrechtlichen Genehmigung, sobald die Menge 30 m³ oder 1.000 m² überschreitet.

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 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 nach dem geotechnischen Bericht vom 08.05.2020, erstellt durch das „Ingenieurbüro Dr. Lehners + Wittorf“ aus Lübeck (Az.: B 197120/1), nicht ersichtlich geworden.

6.3 Archäologie

Im Nahbereich der überplanten Fläche sind uns archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Es wird daher ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: 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. § 15 DSchG 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.

6.4 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.

Alle anfallenden Abfälle, auch diejenigen, welche während der Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß den abfallrechtlichen Maßgaben und unter Berücksichtigung der Satzung des ZVO über die Entsorgung von Abfällen im Kreis Ostholstein, einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen, oder im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung wieder zu verwenden.

6.5 Hochwasserschutz

Hier wird auf den Punkt 1.2.3 verwiesen. Danach wurde seitens der UNB und des LKN´s geprüft, ob sich hier ein Steilufer befindet. Beide haben festgestellt, dass es in dem Fall kein Steilufer im Sinne der jeweiligen Gesetze gibt. Daher wurden die weitergehenden Planungen veranlasst.

Damit wurde das Ergebnis, welches bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 (Jachthafen) festgestellt wurde, bestätigt. Dort wurde bereits ermittelt, dass es sich bei der Böschung um eine mit Gehölzen bzw. mit Grasfluren bestandene Böschungskante handelt. Eine Steiluferfunktion, gleichzusetzen mit einer Küstenschutzanlage, wurde ihr nicht zugeordnet. Auch wurde festgestellt, dass das Plangebiet nicht hinter einem Landesschutzschutzdeich liegt, da das Gelände höher als 10 m über Normalnull liegt und somit kein Schutzerfordernis besteht. Aus der vorhandenen Situation vor Ort und der Rechtslage aus §§ 78-80 LWG (alt) war auch damals nicht erkennbar, dass hier ein Ausnahmetatbestand besteht.

6.6 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.

7. 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:

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB

8.1 Einleitung

Gemäß § 2 (4) in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Umweltprüfung in einem Umweltbericht dargestellt. Der Inhalt dieses Umweltberichts wird nach der Anlage 1 des BauGB bearbeitet. Die Erstellung des vorliegenden Umweltberichts erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54.2 für ein Gebiet südlich des Königsredders am südwestlichen Ortsrand von Grömitz oberhalb des Jachthafens.

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes liegt darin, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Planung und Errichtung eines Hotels für ein Gebiet am südwestlichen Ortsrand von Grömitz oberhalb des Jachthafens zu schaffen.

Es wurde im Jahr 2024 eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Datum vom 11.11.2024 durchgeführt. Eine Beeinträchtigung der Umwelt konnte demnach nicht festgestellt werden. Da es sich bei dem aktuellen Vorhaben ebenfalls um einen Hotelneubau handelt und sich der Vorhabenstandort sowie die umgebenden landschaftsprägenden Strukturen nicht verändert haben, wird die UVP zum FNP 2024 als Anlage 1 zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Das sonstige 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.

Zulässig sind in dem SO-A- und SO-B-Gebiet:

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.

Darüber hinaus sind im SO-A-Gebiet mit der Bezeichnung „0“ Schank- und Speisewirtschaften mit den dazugehörigen Außenanlagen zulässig und

Außenschwimmbecken, die als Außenstandorte des im SO-A-Gebiet ansässigen Hauptbetriebes dienen. Mit der Aufnahme eines SO-0 Gebietes soll verhindert werden, dass die gesamten überbaubaren Flächen mit Gebäuden überbaut werden.

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 sowie Tiefgaragen sind darüber hinaus allgemein zulässig.

Als Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO i. v. m. § 86 LBO sind innerhalb des SO-Gebietes für die eigene Werbung maximal 10 frei stehende Fahnenmasten, technische Nebenanlagen (wie Verteilerkästen, Schächte etc.), zwei Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 25 m² und ein frei stehender Standpylon bis 8,0 m Höhe, bezogen ab 11,70 m über Normalhöhennull (NHN), zulässig.

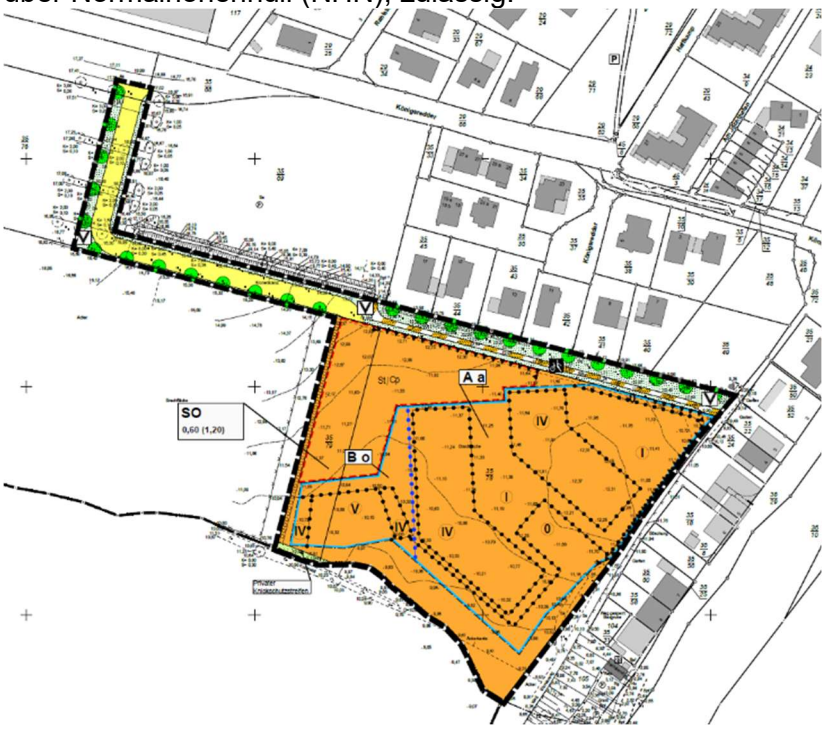


Abbildung 1: Planzeichnung, Stand 22.05.2026

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist im SO-A-Gebiet mit der Bezeichnung „0“ die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundfläche um 2.300 m² zulässig, wenn diese Maßnahme der Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft mit den dazugehörigen Außenanlagen dienen.

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 zulässige Geschossfläche je Anlage maximal 50 m².

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 eines Außenschwimmbecken dienen.

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.

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 dienen.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

8.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Fachgesetze

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 (6) u. (7) BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB).

Natur und Landschaft sind nach § 1 BNatSchG im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Entsprechend § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 15 BNatSchG zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt über die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG und § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG)). Die

Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Bestandsaufnahmen und Auswertung vorhandener Unterlagen und Sicherung der Bestände innerhalb des Plangebietes durch grünordnerische Festsetzungen.

Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensstätten sind nach den Vorschriften des allgemeinen und des besonderen Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 37 ff. und 44 ff. BNatSchG, Artikel 5 der Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie) und Artikel 12 und 13 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch allgemeine Aussagen zu den vermutlich vorkommenden Arten und zu allgemeinen Aussagen, wie für diese Arten die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG vermieden werden können.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen (aus § 1a (2) BauGB). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob mit der vorliegenden Planung der Bodenschutzklausel des BauGB entsprochen wird.

Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind nach § 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen. Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch eine überschlägige Prüfung, ob durch das Planvorhaben schädliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch Emissionen zu erwarten sind.

Gewässer sind durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob mit der vorliegenden Planung den Maßgaben des WHG entsprochen wird.

Fachpläne

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein (LEP) Entwurf 2021 kennzeichnet den gesamten Bereich zwischen B 501 und Ostseeküste als ländlichen Raum und nach 3.7.1 als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 mit Darstellung des Plangebietes (gelb umkreist)

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan (LRP 2020) für den Planungsraum III – Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn 2020 Karte 1, Blatt 2 befindet sich nordwestlich des Plangebietes ein Trinkwassergewinnungsgebiet. Der Bereich zwischen Grömitz und Kellenhusen ist nach 4.1.1 als Schwerpunktbereich für Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems gekennzeichnet. Im Umfeld befinden sich Natura 2000-Gebiete.

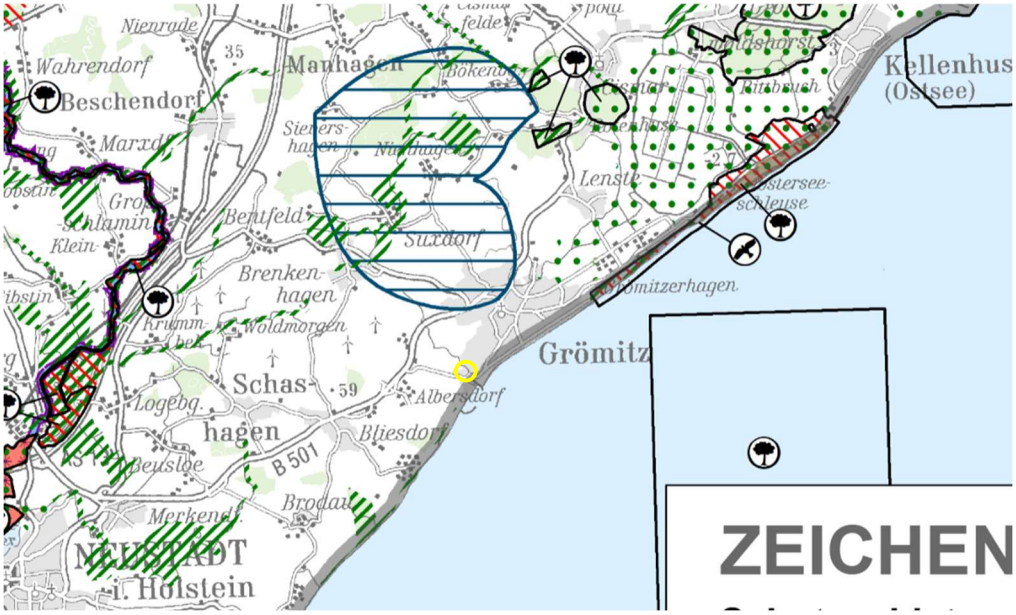


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Karte 1, Blatt 2 mit Darstellung des Plangebietes

Nach Karte 2, Blatt 2 befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Im Norden und Süden befinden sich Gebiete, die die

Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 i. V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllen. Der Bereich bei Suxdorf ist als historische Knicklandschaft gekennzeichnet.

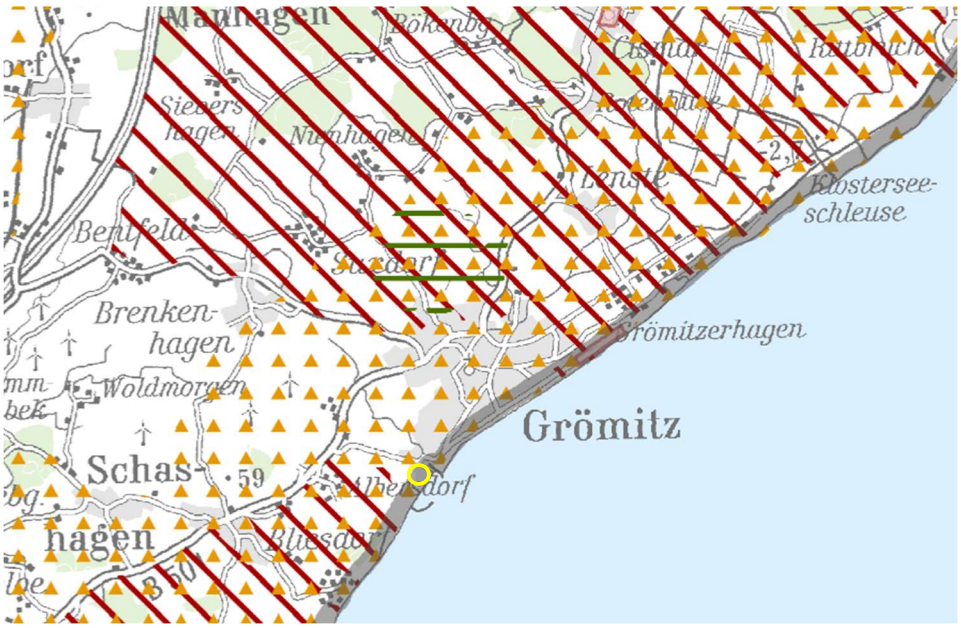


Abbildung 4:Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Karte 2, Blatt 2 mit Darstellung des Plangebietes

Der Bereich nördlich von Grömitz wird als klimasensitiver Boden bezeichnet, der sich in einem Hochwasserrisikogebiet nach §§ 73, 74 WHG für Küstenhochwasser befindet.

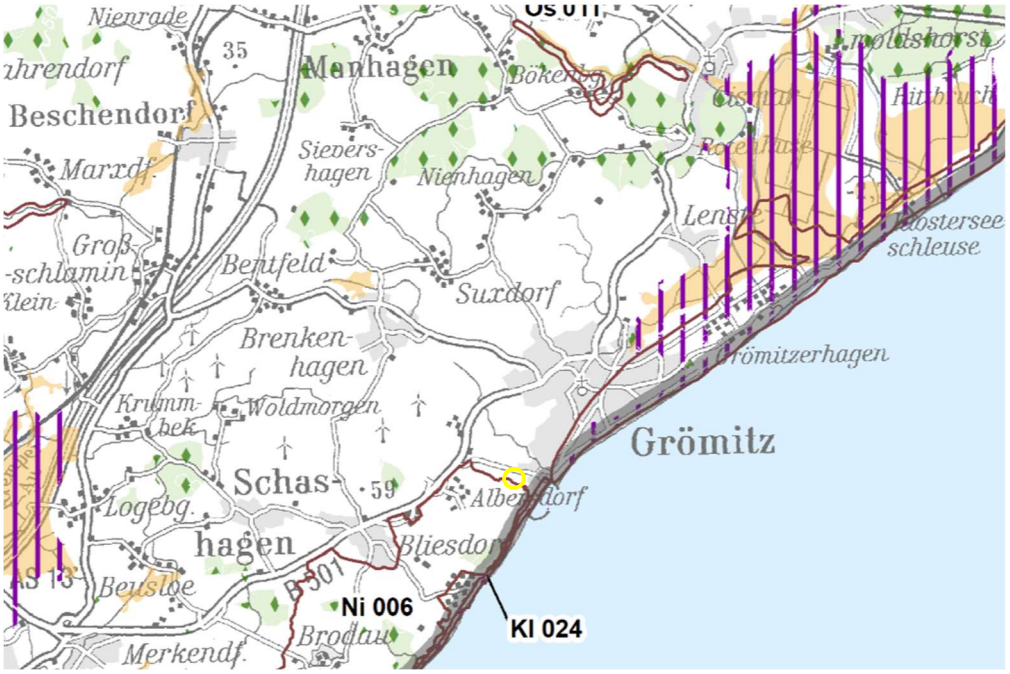


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Karte 3, Blatt 2 mit Darstellung des Plangebietes

Der Regionalplan II (2004) weist unter 4.2 die Gemeinde Grömitz als einen Ordnungsraum für Tourismus und Erholung aus. Der unmittelbar an das Planungsgebiet

angrenzende Teilbereich der Gemeinde Schashagen ist unter 5.8 als regionaler Grünzug ausgewiesen. Für das als Unterzentrum eingestufte Grömitz ist unter 6.1 das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet dargestellt. Das Plangebiet liegt am Rand des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes.

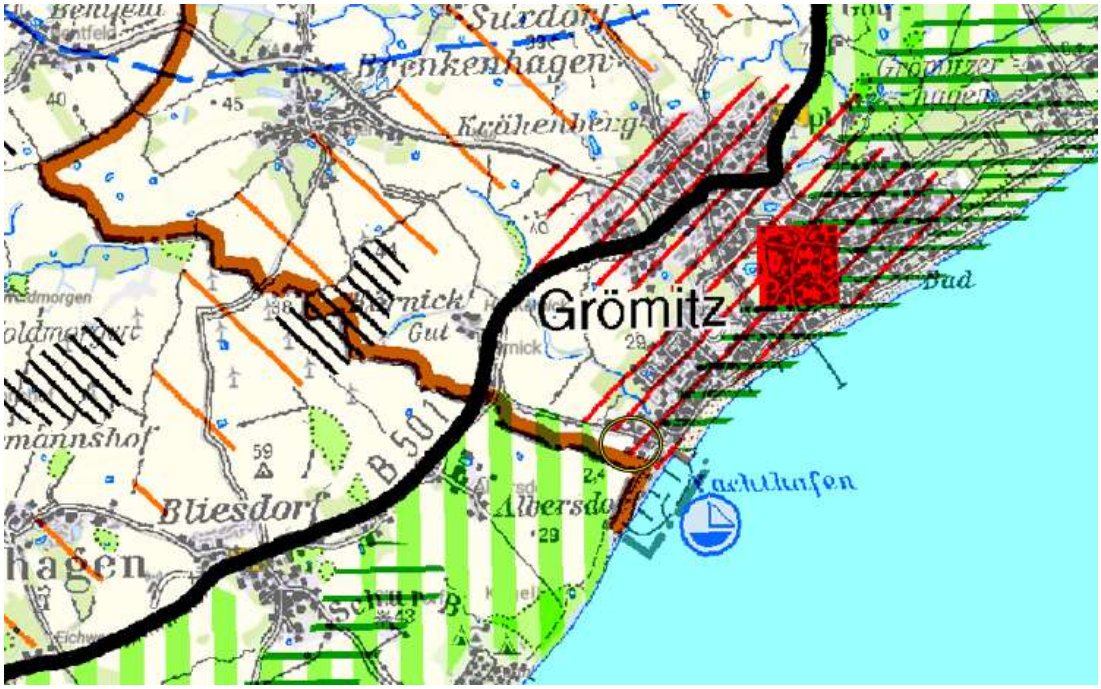


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan II mit Darstellung des Plangebietes

Die Gemeinde Grömitz verfügt für ihr gesamtes Gemeindegebiet über einen Flächennutzungsplan (FNP), der seit dem 28.07.1998 wirksam ist. Für den Bereich des geplanten Hotelstandortes gibt es in dem Flächennutzungsplan keine Aussage. Nördlich grenzen Wohnbauflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr an. Nordwestlich, bereits nördlich der Straße „Königsredder“ ist ein Sondergebiet Boote ausgewiesen. Ebenfalls als Sondergebiet ist der Jachthafen ausgewiesen. Südlich hiervon liegt eine Fläche für Aufschüttungen. Zwischen dem Jachthafen und dem geplanten Hotelstandort befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Diese Darstellung soll die Bedeutung einer Abgrenzung zur freien Landschaft verdeutlichen. Der 100-m-Uferschutzstreifen verläuft im östlichen Bereich des Standortes für das geplante Hotel von Norden nach Süden. Direkt an der Grenze zwischen Jachthafen und der Parkanlage ist der Wanderweg Richtung Rettin verzeichnet.

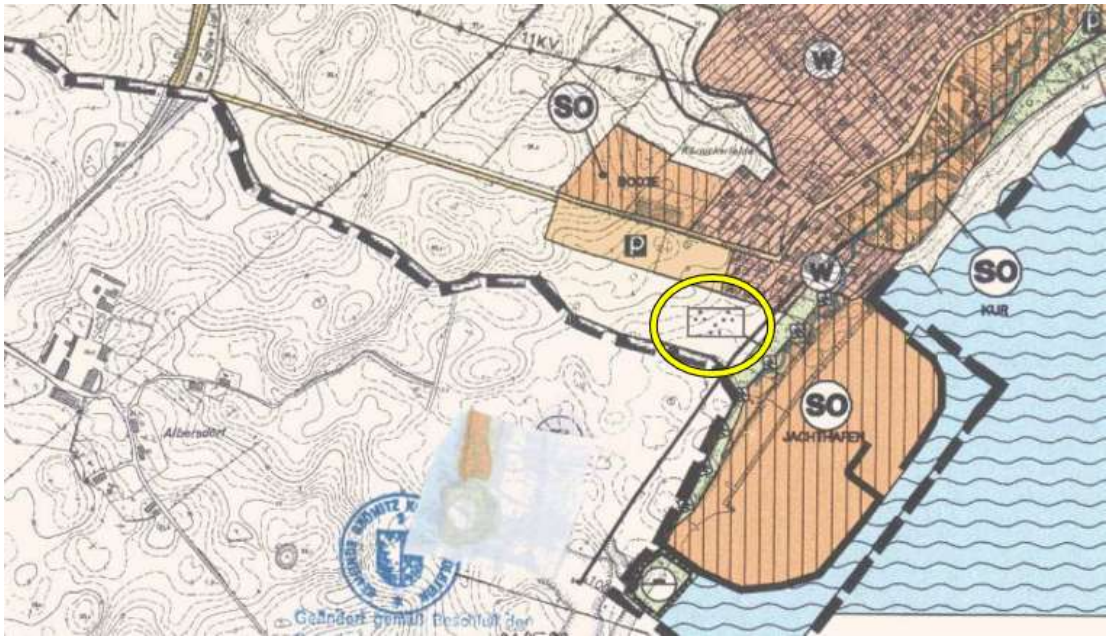


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz mit Darstellung des Plangebietes

In dem Entwicklungsplan des Landschaftsplanes 1996 (LP) ist der Bereich des Plangebietes als Ackerfläche ausgewiesen. Nördlich des vorhandenen Parkplatzes ist eine Erweiterungsfläche geplant, die durch eine eigene Straße erschlossen wird. Die vorhandene Straße „Königsredder“ soll als Weg erhalten bleiben.

Der Knick, der das Gemeindegebiet Richtung Schashagen begrenzt, ist als Knick mit mittlerer Wertigkeit eingestuft, während der Knick am Königsredder als Knick mit hoher Wertigkeit ausgewiesen ist.

Im Norden grenzen weitere Knickpflanzungen als lineare Landschaftselemente an, die gemäß dem LP eine hohe Wertigkeit aufweisen und nach § 15 b des LNatSchG geschützt sind. Die vorhandenen Waldflächen außerhalb des Plangebietes werden als vorwiegender Laubwald gekennzeichnet.



Abbildung 8: Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Grömitz mit Darstellung des Plangebietes

Südöstlich des Plangebietes befindet sich Bebauungsplan Nr. 54.1. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafenfacilitis“ fest. Im Bereich zwischen Promenade und Ostsee sind sonstige Sondergebiete mit hafenbezogenen Nutzungen zulässig, die dem festgesetzten Jachthafen dienen.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,

die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben

8.2.1 Eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

A Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Das Plangebiet ist Teil der Gemeinde Grömitz und befindet sich südlich des Königredders am südwestlichen Rand von Grömitz. Grömitz gilt nach dem LRP 2020 als Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Vor allem während der Sommermonate halten sich Urlauber am Strand, auf der Promenade, in den Unterkünften und in den gastronomischen Einrichtungen auf.

Derzeit wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des geplanten Hotelstandortes grenzen Wohnbauflächen und ein Parkplatz an. Das Plangebiet liegt nahe der Küste, oberhalb des Jachthafens. Im Süden befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen sowie ein Knick. An der Böschungskante verläuft der Wanderweg nach Rettin, der durch eine Grünfläche von dem zukünftigen Hotelstandort getrennt wird.

Das Plangebiet wird verkehrlich erschlossen über den Königsredder, der bis an das Ostseeufer heranreicht und von dem auch die Zufahrt zum Jachthafen abzweigt. Der Königsredder stellt eine Anbindung an die im Norden verlaufende B 501 dar. Am Königsredder sind Parkplätze in größerer Anzahl (252 Stellplätze), die dem Yachthafen zugeordnet sind, vorhanden.

B Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

In Vorbereitung der Planung erfolgte mehrmals, zuletzt im Oktober 2024 durch PLANUNG kompakt eine Begehung des Plangebietes sowie eine Kartierung der Biotoptypen. Die Biotoptypenklassifizierung erfolgt nach den methodischen Grundlagen der Kartieranleitung und der erläuterten Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins, Version 2.2.1, korrigierte Fassung, Stand August 2024 des Landesamtes für Umwelt des Landes Schleswig-Holstein.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden folgende Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs bzw. angrenzend festgestellt:

Codierung	Bezeichnung	Schutzstatus
AAy	Intensivacker	-
RHg	Ruderale Grasflur	-
SVh	Verkehrsflächenbegleitgrün mit Bäumen	-
SVt	Teilversiegelte Verkehrsfläche	-
SVu	Unversiegelter Weg mit und ohne Vegetation, Trittrasen	-

Das Plangebiet befindet sich südwestlich am Ortsrand von Grömitz, oberhalb des Jachthafens. Im Norden verläuft die Anliegerstraße Königsredder („SVs – vollversiegelte Verkehrsfläche“). Sie führt von der westlich liegenden B 501 nach Osten und mündet innerhalb der Ortschaft Grömitz im Bereich Jachthafen.

Angrenzend an den Königredder befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Er gehört dem Biotoptyp teilversiegelte Verkehrsfläche (Biotoptyp SVt) an. Die Stellplätze auf dem Parkplatz werden unterteilt durch schmale Grünstreifen, auf denen junge Einzelbäume gepflanzt wurden (SVh Verkehrsflächenbegleitgrün).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen landwirtschaftlich intensiv genutzten Acker („AAy – Intensivacker“). Im nordwestlichen Bereich des Ackers schirmt ein knickähnlicher Gehölzstreifen aus Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Birke (*Betula pendula*) den Parkplatz ab. Derzeit wird der Acker von der Gemeinde als regelmäßig gemähte Grünfläche genutzt.

Südöstlich des Parkplatzes reicht ein Wohngebiet aus Einfamilienhäusern unter Beachtung des 100-m Uferschutzstreifens bis an den östlichen Wanderweg heran. Südlich des Wohngebietes verläuft ein unversiegelter Weg (Biotoptyp SVu) in Richtung Küste. Zwischen den Häusern des Wohngebietes und dem Acker gibt es einen Grünlandstreifen (RHg – Ruderale Grasflur), in dem Stickstoff- und Verdichtungszeiger wie der große Sauerampfer (*Rumex acetosa*) vorherrschen.



Abbildung 9: Biotopkarte für den B-Plan Nr. 54.2 Grömitz (bearbeitet von PLANUNG kompakt LANDSCHAFT)

Der Knick, der das Plangebiet nach Süden begrenzt, hat keinen erkennbaren Knickwall. Er gehört dem Biotoptyp „HWy – Typischer Knick“ an. Die Pflanzung ist 1-reihig, lückig und endet ca. 70 m westlich des Küstenweges. In der Fortsetzung Richtung Nordwesten befinden sich einzelne stärkere Überhälter. Dieser Knick ist im Landschaftsplan als Knick mit mittlerer Wertigkeit eingestuft.

Der Planungsbereich für das Hotel liegt nicht in einem Küstenabschnitt mit natürlichem Steilufer nach § 15a des LNatSchG. Es wurde darüber hinaus dennoch ein „*Antrag auf eine Inaussichtstellung der Genehmigung einer Ausnahme von den Bauverboten der § 35 Abs. 2 Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (LNatSchG) nach § 35 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. Abs. 4 LNatSchG für Errichtung der Bauvorhaben im Plangebiet gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54.2 der Gemeinde Grömitz im 150 m-Bauverbotsstreifen zur Ostsee*“ bei der zuständigen Behörde gestellt. Dazu wurde am 04.06.2026 die Genehmigung in Aussicht gestellt, unter der Voraussetzung, dass die in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 30.03.2026 genannten Punkte im Umweltbericht und Bebauungsplan erfüllt werden.

.

Quer durch das Gebiet verläuft ein Fußweg, der von den Anwohnern und Besuchern als Abkürzungsweg genutzt wird.



Abbildung 10: Geplanter Zufahrtsbereich, eigenes Foto vom 24.10.2024

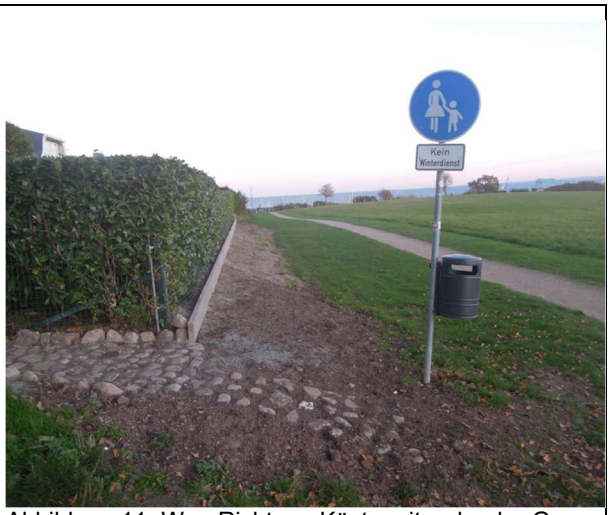


Abbildung 11: Weg Richtung Küste mit ruderaler Grasflur, eigenes Foto vom 24.10.2024



Abbildung 12: Blick von Nordost nach Nordwest, eigenes Foto vom 24.10.2024



Abbildung 13: Blick auf die Wohngebäude nördlich des Plangebietes, eigenes Foto vom 24.10.2024



Abbildung 14: Blick auf das Plangebiet von Südost nach Norden, eigenes Foto vom 24.10.2024



Abbildung 15: Blick nach Osten vom geplanten Zufahrtsbereich aus, eigenes Foto vom 24.10.2024

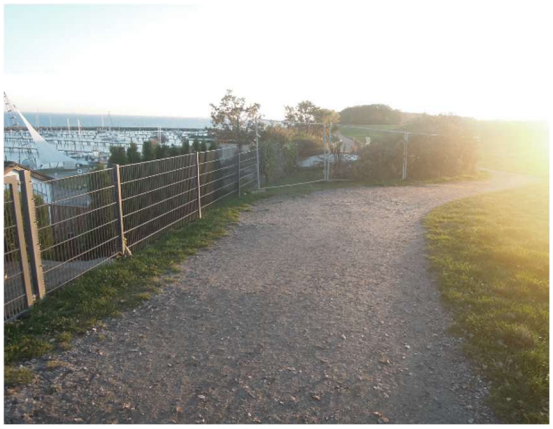


Abbildung 16: Wanderweg nach Rettin mit Böschungsbereich, Blick Richtung Süden, eigenes Foto vom 24.10.2024



Abbildung 17: Wanderweg Rettin nach Norden Richtung Grömitz, eigenes Foto vom 24.10.2024



Abbildung 18: Blick auf den Hang Böschung, eigenes Foto vom 24.10.2024



Abbildung 19: Blick auf den Hafen eigenes Foto vom 24.10.2024



Abbildung 20: Abgerutschter Böschungsbereich unterhalb des Wanderweges, eigenes Foto vom 23.01.2020



Abbildung 21: Abgerutschter Böschungsbereich unterhalb des Wanderweges, eigenes Foto vom 23.01.2020



Abbildung 22: Fußweg mittig des Plangebietes, eigenes Foto vom 27.06.2023

Fauna

Folgende Unterlagen wurden für den Umweltbericht ausgewertet:

- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2020): Der nationale Bericht 2019 zur FFH-Richtlinie, BfN-Skripten 584, UTM-Gitter-Kachel 438/345
- BORKENHAGEN, P. (2011): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins, in: Faunistisch Ökologische Arbeitsgemeinschaft e.V., Husum
- LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2005): Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins
- DIPL. BIOL. DANIEL BODE: Kartierbericht Brutvögel. Für den Bebauungsplan 54.2 der Gemeinde Grömitz (Kreis Ostholstein). 23. Oktober 2025

Europäische Vogelarten

Durch den Dipl. Biol. Daniel Bode erfolgte im Zeitraum vom 08.04.2025 bis 20.06.2025 eine Brutvogelkartierung. Es erfolgten 5 Begehungen in den frühen Morgenstunden. Zur Erfassung von abend- und nachtaktiven Vögeln wurden 2 weitere Begehungen in den Abendstunden durchgeführt.

Die Erfassung erfolgte durch Verhören der artspezifischen Gesänge, über Sichtbeobachtungen, Revieranzeigen und Fütterung.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Gesamtartenliste der dokumentierten Vogelarten innerhalb des Plangebietes und eines 100 m-Radius.

Artname		**Revier-paare**	**RL D[1]**	**RL S-H[2]**
Amsel	*Turdus merula*	4		
Bachstelze	*Motacilla alba*	1		
Blaumeise	*Parus caeruleus*	1		
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	1		

Feldlerche	*Alauda arvensis*	1	3	3
Feldsperling	*Passer montanus*	3		V
Gartengrasmücke	*Sylvia borin*	2		
Gelbspötter	*Hippolais icterina*	1		
Grünfink	*Carduelis chloris*	7		
Haussperling	*Passer domesticus*	1		
Kohlmeise	*Parus major*	4		
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	4		
Ringeltaube	*Columba palumbus*	1		
Wiesenschafstelze	*Motacilla flava*	1		
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	1		
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	5		

[1] RL D: Status nach Roter Liste Deutschland (GRÜNEWALD et al. 2015), [2] RL S-H: Status nach Roter Liste Schleswig-Holstein (KNIEF et al. 2010): 0= ausgestorben, 1= vom Aussterben bedroht, 2= stark gefährdet, 3= gefährdet, V= Vorwarnliste, R= extrem selten, != ungefährdet

Es wurden insgesamt 16 Brutvogelarten im Untersuchungsraum kartiert. Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes erfolgten keine Nachweise.

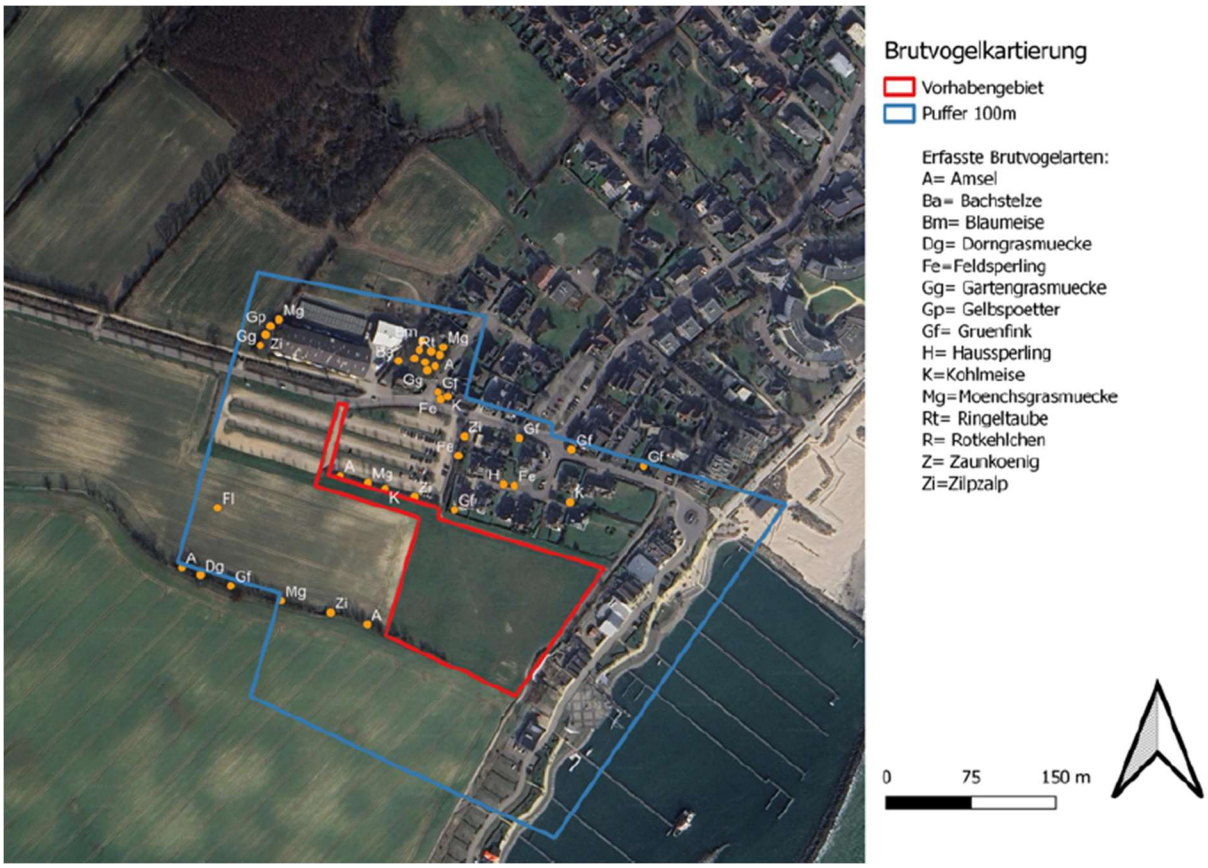


Abbildung 23: Darstellung der Brutvögel im Untersuchungsraum, Quelle: Dipl. Biol. Daniel Bode

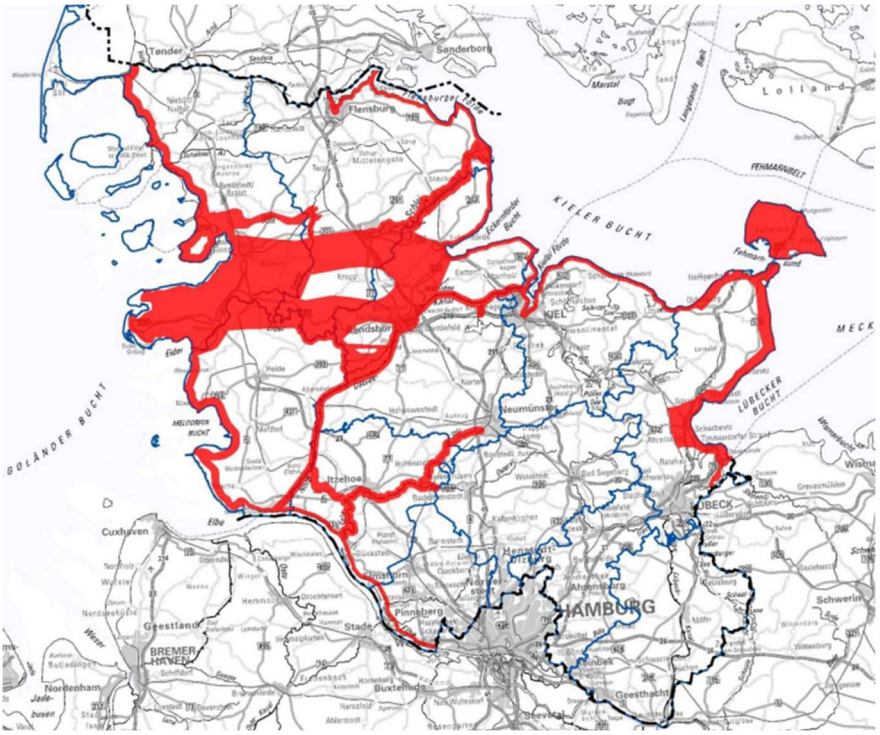


Abbildung 24: Auszug aus dem LRP III 2022, Darstellung der Hauptachsen des überregionalen Vogelzuges im terrestrischen Bereich mit Plangebiet

Der Vogelzug der Landvögel erfolgt auch als Leitlinienzug entlang der Küste, hauptsächlich findet er aber als Breitfrontflug weiter im Landesinneren statt. Konzentrationspunkte im Bereich Ostholstein sind insbesondere die Landspitzen der Südwestecke Fehmarns, Graswarder und Pelzerhaken.

Gemäß dem Umweltportal Schleswig-Holstein 2025 handelt es sich bei dem Plangebiet und seinen umliegenden Flächen nicht um Rastgebiete für wandernde Vogelarten.

Fledermäuse

Folgende Fledermausarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) können nach den Verbreitungskarten des FFH-Berichtes 2019 innerhalb des Plangebietes vorkommen: Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaaeus*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii),* Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Nachweise für den Untersuchungsraum (UTM-Gitter-Kachel 438/345) gibt es aber lediglich für Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Folgende Landsäugetierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) können nach den Verbreitungskarten des FFH-Berichtes 2019 innerhalb des Plangebietes vorkommen: Baummarder (*Martes martes*), Fischotter (*Lutra lutra*), Waldiltis (*Mustela*

putorius). Nachweise für den Untersuchungsraum (UTM-Gitter-Kachel 438/345) gibt es für Baummarder und Waldiltis.

Die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) ist in Schleswig-Holstein vor allem östlich von Hamburg und Neumünster verbreitet. Jedoch ist aufgrund ihrer Habitatansprüche ein Vorkommen der Haselmaus innerhalb der Knickstrukturen nicht auszuschließen. Ein Eingriff in diese Knickstrukturen ist allerdings nicht vorgesehen.

Amphibien und Reptilien

Folgende Amphibien- und Reptilienarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) können nach den Verbreitungskarten des FFH-Berichtes 2019 innerhalb des Plangebietes vorkommen: Grasfrosch (*Rana temporaria*), Kammmolch (*Triturus cristatus*), Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Teichfrosch (*Rana esculenta*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*).

Nachweise für den Untersuchungsraum (UTM-Gitter-Kachel 438/345) gibt es für Grasfrosch und Teichfrosch. Aufgrund des Fehlens entsprechender Habitate kann ein Vorkommen der Arten innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Weitere Artengruppen

In und auf dem Erdboden - vor allem dem Oberboden - leben zahlreiche Klein- und Kleinstlebewesen wie Bakterien, Pilze, Algen, Milben, Insektenlarven, Regenwürmer usw. Aufgrund der hohen Artenanzahl innerhalb dieser Tiergruppen lassen sich für das Plangebiet keine konkreten Daten für diese ableiten, weshalb zu potenziellen Vorkommen keine Angaben möglich sind.

Schutzgebiete

Im Plangebiet und dessen Umfeld sind keine geschützten Teile von Natur und Landschaft gemäß § 22 BNatSchG, keine Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, keine Nationalparke und Nationalen Naturmonumente gemäß § 24 BNatSchG, keine Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG und keine Naturparke gemäß § 27 BNatSchG ausgewiesen.

Das FFH-Gebiet Nr. 1832-322 „ Walkyriengrund“ befindet sich 3.400 m östlich des Plangebietes und umfasst eine Fläche von 2.224 ha.

Das FFH-Gebiet Nr. 1832-329 „Ostseeküste zwischen Grömitz und Kellenhusen“ befindet sich 2.800 m nördlich des Plangebietes und umfasst eine Fläche von 220 ha.

Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet befindet sich 2.800 m westlich des Plangebietes. Es handelt sich um das VSG DE 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“.

Etwa 2.500 m östlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 13 „Grömitzer Heide (Schafweide) in Cismar.

Biotopverbund

Im östlichen Küstenbereich zwischen Grömitz und Kellenhusen befindet sich ein Schwerpunktbereich des Biotopverbundes. Dieser ist ausgewiesen als Nr. 292 „Klostersee-Niederung“. Entwicklungsziel ist die Renaturierung des Gesamtkomplexes mit Dünen, Salzwiesen, Röhrichten und Bruchwäldern im Übergang zu eschengeprägten Waldformationen durch Anhebung des Wasserstandes.

Etwa 360 m südlich des Plangebietes verläuft bei Bliesdorf-Strand die Nebenverbundachse „Küstenabschnitte zwischen Kellenhusen und Neustadt“.

Geschützte Biotope

Entlang der südlich verlaufenden Grenze des Plangebietes als auch entlang der geplanten Zufahrt verlaufen Knicks, die nach § 21 Abs. 1 LNatSchG als geschützt gelten.



Abbildung 25: Darstellung der geschützten Biotope nach § 21 Abs. 1 LNatSchG, Quelle: Umweltanwendungen SH, Biotopkartierung, Abruf 11.12.2025

Die Knicks sind nicht Teil des Plangebietes. Es befinden sich auch keine weiteren geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes.

C Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Gemäß der naturräumlichen Gliederung Schleswig-Holsteins gehört das Plangebiet der Großeinheit Schleswig-Holsteinisches Hügelland (70) an. Innerhalb der Großeinheit lässt es sich der Haupteinheit Ostholsteinisches Hügelland (702) mit der Untereinheit Südost-Oldenburg zuordnen.

Das Schleswig-Holsteinische Hügelland ist eine wellige Endmoränenlandschaft welche geprägt ist durch Hügel, kleine Seen und Förden. Ihren Ursprung hat die Landschaftsform in den Gletscherablagerungen der letzten Eiszeit (Weichsel-Eiszeit). In mehreren Vergletscherungsphasen wurden die Gesteinsmassen staffelweise als Moränen abgelagert. Die Förden entstanden durch die stark reliefierte weichselkaltzeitliche Jungmoränenlandschaft. Das südliche Ostholstein umfasst verschiedene glaziale Formelemente. Charakteristisch ist vor allem das Lübecker Becken. Im Süden entstanden die Hügel der Landschaft Lauenburg und im Westen das Ahrensböker Endmoränengebiet. Der Endmoränenzug erstreckt sich von Bad Oldesloe bis vor Eutin und erreicht eine Höhe von bis zu 70 m ü. NN und ist durch schluchtartig eingetiefte Bäche gegliedert.

Das Plangebiet weist von Nordwesten nach Südosten einen Höhenunterschied von etwa 2, 5 m auf.

Boden

Der bodenkundliche Hauptnaturraum ist das östliche Hügelland.

Die bodenfunktionale Gesamtleistung für den Bereich des Plangebietes ist als hoch angegeben. Die regionale Feldkapazität im Bereich Wasserrückhaltevermögen wird im effektiven Wurzelraum als mittel (25er bis 75er Perzentil) und die regionale Feldkapazität im Bereich Nährstoffverfügbarkeit als höher (75er bis 90er Perzentil) angegeben. Die Sickerwasserrate liegt im geringen Bereich (10er bis 25er Perzentil). Die bodenkundliche Feuchtestufe wird als schwachtrocken und der Bodenwasseraustausch mit 100 - < 150 % als mittel angegeben. Die Gesamtfilterwirkung ist als Stufe 4,5 (sehr hoch) angegeben. Die natürliche Ertragsfähigkeit ist mittel.

Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung ist unterhalb der Geländeoberkante Mutterboden aus organisch durchsetzen Schluffen vorhanden. Im nördlichen Bereich weist dieser schluffige Mutterboden eine Stärke von etwa 25 bis 65 cm auf. Darunter befinden sich Geschiebelehm und mit zunehmender Tiefe kalkhaltiger Geschiebemergel. Im Süden wurde in einer Tiefe von 15 bis 35 cm Mutterboden aus sandigem Schluff mit kiesigen Anteilen und Pflanzenresten nachgewiesen. Bis in eine Tiefe von 2,20 m folgt Geschiebelehm. Darunter befindet sich kalkhaltiger Geschiebemergel. Die Konsistenz dieser Böden schwankt je nach Wassergehalt zwischen weich bis steif und halbfest bis fest, wobei steif bis halbfeste und halbfeste Zustände dominieren. In den Mergel/ Lehm sind oftmals kleinere Sandnester/-bänder eingelagert. Diese sind in größerer Tiefe wasserführend.

Abweichend zu allen anderen Aufschlüssen wurde im südöstlichen Bereich des Planstandortes, auf Höhe des Knickes des in Tiefen zwischen 2,0 und 5,5 m eine Sandschicht aus Fein- und Mittelsand erkundet. Diese Sandschicht war zum Untersuchungszeitpunkt wassergesättigt.

Klima und Luft

Großräumig ist Schleswig-Holstein durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es herrscht somit ein ausgesprochen gemäßigtes, feuchttemperiertes und ozeanisches Klima, in dem zum Teil starke Winde aus westlichen Richtungen vorherrschen. Ausgeglichene Temperaturen im Jahresgang mit geringen jahreszeitlichen Schwankungen in den mittleren Monatstemperaturen, Wolkenreichtum, mit einer hohen Zahl an Regentagen sowie durch Hochnebel und Wolken bedingte, kurze Sonnenscheindauer sind Merkmale dieses ozeanisch geprägten Klimas.

Das Land Schleswig-Holstein wird klimatisch vor allem durch den Einfluss des maritimen Klimas geprägt. Vorherrschende Westwinde sorgen für milde und feuchte Verhältnisse. Durchschnittlich beträgt die Temperatur in Schleswig-Holstein im Referenzzeitraum zwischen 1961 bis 1990 8,3 °C. Die Niederschlagsrate liegt bei 789 mm pro Jahr. Die Betrachtung klimatischer Bedingungen beschränkt sich im vorliegenden Umweltbericht auf die mikroklimatische Ebene.

Die dem Plangebiet nächstgelegene Station zur Messung von Luftschadstoffen liegt auf der Insel Fehmarn in rund 34 km Entfernung. Es handelt sich dabei um die Ozonmessstation DESH013.

Wasser

Die Gemeinde Grömitz wird von dem Wasserwerk Karkbrook versorgt. Das Trinkwassergewinnungsgebiet liegt etwa 1.400 m nördlich des Plangebietes. Die Nutzung des Grundwassers erfolgt aus den quartären Wasserleitern. Das Plangebiet gehört der Grundwasserkörpergruppe ST07 „Kossau/ Oldenburger Graben“ an. Die Flächengröße des Grundwasserkörpers beträgt 1.226,49 km². Die Landnutzung verteilt sich wie folgt: Acker: 71 %, Grünland: 11 %, Wald: 7 %, Siedlung: 6 %, Feuchtflächen: 1 % und Wasser: 4 %. Das Gebiet ist weder hinsichtlich des chemischen Zustandes

noch hinsichtlich des mengenmäßigen Zustandes gefährdet und ist generell in einem guten Zustand. Trinkwasserschutzgebiete sowie geplante Trinkwasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Das Plangebiet ist Teil der Fließgewässerlandschaft des Ostseeküstensaums. Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb einer sturmflutgefährdeten Niederung und auch nicht innerhalb eines nach § 59 Landeswassergesetz (LWG) ausgewiesenen Hochwasserrisikogebietes an der Küste.

Innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Fläche des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Etwa 100 m östlich befindet sich die Ostsee.

Bei der Baugrunduntersuchung 2020 wurden auch die hydrologischen Verhältnisse geprüft. Dabei wurde bei den einzelnen Bohrungen Grundwasser in Tiefen zwischen 0,05 m bis etwa 5,8 m Tiefe festgestellt. Es handelt sich offensichtlich um Schichtenwasser mit überwiegend sehr geringer Ergiebigkeit. An 3 Bohrstellen lassen, die zwischen 1,1 und 2,1 m mächtigen wasserführenden Sandschichten eine hohe Ergiebigkeit erwarten. Bei 4 weiteren Kleinbohrungen wurde gar kein Bodenwasser festgestellt. Es ist je nach Witterungsverhältnissen mit größeren Schwankungen des Schichtenwassers zu rechnen.

Landschaft

Das Plangebiet ist Teil der Landschaftsgroßeinheit Norddeutsches Tiefland und gehört der Landschaft Ostholsteinische Ostseeküste (70214) mit dem Landschaftstyp 1.2 Ausgleichsküstenlandschaft der Ostsee an. Das Gebiet erstreckt sich von Grömitz bis nach Travemünde. Die Küstenbereiche sind sowohl bewaldet und bebuscht als auch mit Moosen und Kräutern bewachsen. Die Bebauungsrate durch Ortschaften und Feriensiedlungen ist hoch. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereichs charakteristischer Landschaftsräume. Es liegt jedoch außerhalb der Kernbereiche der charakteristischen Landschaftsräume. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Kernbereich Nr.96 in dem sich auch der Oldenburger Graben als charakteristischer Landschaftsraum befindet. Im Süden grenzt ein Teilbereich der Gemeinde Schashagen als regionaler Grünzug an. Diese regionalen Grünzüge sind zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung ausgewiesen.

Die charakteristischen Landschaftsräume sind vor allem durch Schwerpunktbereiche und Hauptachsen des Biotopverbundsystems geprägt. Weiterhin prägend für die Landschaft sind die intensiv, ackerbaulich genutzten Flächen. Wallhecken und einzelne Gehölzbestände umsäumen die Ackerflächen. Angepflanzt werden vor allem Raps, Weizen und Gerste. Zudem gibt es überwiegend forstwirtschaftlich genutzte Waldbereiche. Die Landschaft weist eine leicht hügelige Oberfläche auf.

Der Plangebiet liegt auf einer Ackerfläche, welche aktuell von der Gemeinde als regelmäßig gemähte Grünfläche genutzt wird. Das Hotel wird an einen bestehenden Siedlungsbereich angegliedert. Die geplante Fläche befindet sich im räumlichen Zusammenhang mit der Ortslage Grömitz. Sie zeichnet sich mit Ausnahme des Knicks durch keine landschaftsbildprägenden und gliedernden Strukturelemente aus. Die Reliefenergie ist gering. Positiv zu bewerten ist der Blick in die freie Landschaft, in diesem Falle auch auf die Ostsee.

Der Planstandort liegt bei etwa 12 m über NN. Richtung Südwesten zu den Gemeinden Biesdorf und Schashagen steigt das Gelände bis auf 25 und 30 m NN an (südlich von Albersdorf) und weiter südwestlich werden an einigen Hügelkuppen 35 bis 43 m

NN erreicht. Zwischen Bliesdorf-Strand und dem Campingplatz liegt das Wäldchen Kagelbusch.

D Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Nach der Denkmalkarte des Landes Schleswig-Holstein sind in einem Umkreis von 2km folgende Denkmale aufgeführt:

- St. Nikolai Kirche (Objekt-Nr. 4063) samt Kirchhof (Objekt-Nr. 20985)
- Pastoratsscheune (Objekt-Nr. 19189)
- Altes Pastorat (Objekt-Nr. 19188)
- Wohnhaus Hof Körnick (Objekt-Nr. 38448) sowie
- weitere Wohnhäuser (Objekt-Nr. 38432,4305) im Zentrum von Grömitz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Der überplante Bereich befindet sich nicht in einem archäologischen Interessengebiet.

8.3 Entwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die Bebauung sowie die Inanspruchnahme der Fläche sind mit Eingriffen verbunden. Dabei kann es sich um folgende Auswirkungen handeln:

Baubedingte Auswirkungen (kurzfristige Belastung)

- Baustellenverkehr
- Einrichtung der Baustelle
- Abschieben des Oberbodens
- ggf. Absenkung des Grundwassers
- Abschwemmung von Stoffen
- Lärm, Erschütterungen und Staub
- Bodenverdichtung

Anlagenbedingte Auswirkungen (nachhaltige Belastung)

- Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung
- Verlust von Bodenfunktionen
- Verlust von Lebensraum für Vegetation und Edaphon
- Unterbrechung der Sukzession
- ggf. akustische und olfaktorische Emissionen
- kleinklimatische Temperaturveränderungen
- Verlust von Versickerungsfläche

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Emissionen durch den Räuchereibetrieb
- Transport- und/ oder Lieferverkehr
- ggf. akustische und olfaktorische Emissionen
- Emissionen durch Kühlanlagen o.ä.

8.3.1 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde es weiterhin eine intensive ackerbauliche Bodennutzung geben. Dies bedeutet gleichzeitig, dass der Nährstoffeintrag in den Boden und das Grundwasser durch die Dünger und Pestizide beibehalten bleibt. Durch das Heranpflügen an den Knickfuß wird die Pflanzung weiter geschädigt und der Knickwall weiter abgetragen. D. h., ohne die Bebauungsplanung wird sich der Umweltzustand des Plangebietes nicht relevant anders entwickeln als bisher. Er wird sich wahrscheinlich sogar noch verschlechtern. Die geringe Wertigkeit aus Sicht des Naturschutzes bliebe bestehen.

Fehlen würde eine Entwicklungsmöglichkeit für den Tourismus.

8.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange zu beschreiben

A Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Durch die Hotelgäste ist ein höheres Verkehrsaufkommen vor allem in den zuführenden Straßen und am Parkplatz zu erwarten. Der Königsredder stellt eine schnelle Anbindung an die im Norden verlaufende Bundesstraße B 501 dar, von der aus den zukünftigen Gästen zum Hotel anreisen können, ohne die Innenstadt von Grömitz durch Durchfahrtsverkehr zu belasten. Die B 501 stößt in Neustadt i. H. auf die Autobahn A 1. Parkplätze sind in größerer Anzahl in der Umgebung, nordwestlich des geplanten Hotelstandorts am Königsredder, vorhanden. Um die notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr vorzuhalten, werden bei der Planung Berechnungen zur Anzahl der Parkplätze für die Hotelgäste, Personal und sonstige Besucher durchgeführt.

Genutzt werden die allgemein zugänglichen Erschließungsstraßen für Grömitz. Sie haben keine Beschränkungen für bestimmte Verkehrsarten, sind also für den allgemeinen Verkehr zulässig.

Die Erreichbarkeit des Planstandortes ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben, was eine Entlastung der Zufahrtsstraße und der Stellplätze bedeutet. Vom Bahnhof Neustadt i. H., der von Hamburg aus angefahren wird, ist Grömitz mit dem Bus erreichbar.

Bisher findet auf der Vorhabenfläche keine Erholungsnutzung statt. Für die zukünftigen Gäste des geplanten Hotels wird der erholsame Blick über die Ostsee und die Landschaft von Grömitz besonders attraktiv sein. Es wurde eine Sonnenstudie erstellt von viale Druso aus Bozen (11.12.2025). Durch die Studie wurden die Auswirkungen

der Tageszeiten mit Sonnenlicht für Dezember, März/Oktober und Juni untersucht. Verschatten wurden dabei im Dezember in der Zeit von 13 Uhr und 14 Uhr an den Gebäuden und ihren Gärten festgestellt. Weitere Verschattungen wurden keine festgestellt. Es ist nicht von einer übermäßigen Verschattung der angrenzenden Bebauung auszugehen.

Durch das Gebäude wird es für einige Menschen der angrenzenden Wohngebiete Veränderungen hinsichtlich der Erholungsnutzung auf ihren Grundstücken geben. Dieses ist aber Veränderungen, die in einer Entwicklung des Siedlungsgebietes nach den Entscheidungen der Gemeindevertretung liegen. Die Veränderungen auf den Nachbargrundstücken liegen weiterhin im verträglichen Rahmen der bisherigen Nutzung. Insgesamt steigt aber die Möglichkeit der Erholungsnutzung an diesem Standort.

Während der Bauphase kann es aufgrund von Lärm- und Staubbelastungen zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch kommen. Nach der Fertigstellung der Gebäude sowie der zugehörigen Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze werden diese regelmäßig genutzt. Für das Plangebiet wurde weiterhin ein Lärmgutachten durch ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 02.10.2025 erstellt. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine Richtwertüberschreitungen aus den Geräuscheinwirkungen durch Gewerbe, Sportanlagen oder Straßenverkehr zu erwarten sind. Werden die im Gutachten genannten Maßnahmen umgesetzt, ist auch für die Nachbarschaft mit keiner Richtwertüberschreitung durch das Hotel zu rechnen. Innerhalb des Grundstückes ist eine ausreichende Zahl an Stellplätzen vorgesehen, sodass die übrigen Anwohner nicht durch parkende Autos im öffentlichen Verkehrsraum belästigt werden. Die Planung sichert die Entwicklung des Gebietes.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch kann somit ausgeschlossen werden.

B Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Im Rahmen der Biotop- und Nutzungstypenkartierung ist das Gelände mit den geplanten Standorten für die baulichen Erweiterungen untersucht worden.

Bei den festgestellten Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich laut der „Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein“ sowie den Vorschriften der Landesverordnung Schleswig-Holstein über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung vom 13.Mai 2019) nicht um wertvolle, geschützte Biotope. Sie sind durch den menschlichen Einfluss bereits vorbelastet und werden auch weiterhin beeinflusst. Durch den Bau des Hotels kommt es zu dem Verlust der Ackervegetation.

Die angrenzende Gehölzvegetation ist während der Bauphase zu schützen, sie wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Der durch § 21 LNatSchG geschützte Knick im Süden bleibt erhalten und erhält einen 5 m breiten Knickschutzstreifen. Auch der im Norden verlaufende, knickähnliche Gehölzstreifen bleibt mit einem Schutzstreifen erhalten.

Die Vorbereitung des Baufeldes und die bauliche Umsetzung können zu einer Auslösung der Verbotstatbestände gem. § 39 BNatSchG und § 44 BNatSchG führen.

In § 44 Abs. 1 BNatSchG heißt es:

„1) Es ist verboten,

1. 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,

2. 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,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

*4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote). (…)“ (*Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch das Gesetz vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323) geändert worden ist).

Amsel (*Turdus merula*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Feldsperling (*Passer montanus*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Gelbspötter (*Hippolais icterina*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Haussperling (*Passer domesticus*), Kohlmeise (*Parus major*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) sind Arten, die als Frei-, Nischen- und Höhlenbrüter bevorzugt an Gehölze gebunden sind.

Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände weisen für Vögel eine Lebensraumeignung auf. So wurden die genannten Arten vor allem in dem südlich verlaufenden Knick, in dem Gehölzstreifen im Norden, in den Gärten der angrenzenden Wohnbebauung sowie in einem kleinen Feldgehölz nördlich des Königredders kartiert.

Feldlerche (*Alauda arvensis*) und Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) sind bodenbrütende Arten. Nach der Brutvogelkartierung wurde keine der beiden Arten innerhalb der Flächen des Plangebietes nachgewiesen. Lediglich ein Feldlerchenpaar brütete etwa 180 m westlich des Plangebietes. Brutpaare der Wiesenschafstelze wurden in dem Kartierungsbericht nicht dargestellt. Die Fläche wird aktuell von der Gemeinde regelmäßig als Grünfläche gemäht und gepflegt. Es entstanden diverse Fußwege von den Parkplätzen zur Treppe am Jachthafen, die intensiv, zum Teil mit Hunden genutzt werden. Es ist somit keine unbelastete Fläche mehr vorhanden.

Das Plangebiet ist nicht als Rastgebiet für wandernde Vogelarten ausgewiesen.

Ein Eingriff in die Gehölzbestände ist nicht geplant. Es können jedoch im Zuge der Baufeldvorbereitung und der Vorhabenumsetzung Revierpaare in der Brutzeit aufgrund von Baulärm aus ihren Revieren vergrämt oder während der Bebrütung des Geleges gestört werden, was zur Aufgabe des Nestes führen kann.

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 (VM 1).

Maßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden und ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, können in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens eine Woche betragen.

Falls nach Beginn der Brutzeit längere Ruhepausen der Bauaktivitäten erforderlich sind, sind direkt im Anschluss an die aktive Bauphase Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen, d. h. die benötigten Flächen werden mit Flatterbändern im Abstand von 15 m und Vergrämungsdrachen versehen, die bis zur Wiederaufnahme der Arbeiten erhalten bleiben.

Ist aus bautechnischen oder vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 nicht möglich und fallen der Baubeginn und die Baumaßnahmen in die Frühlingsmonate und damit in der Brutperiode der Bodenbrüter, werden die benötigten Flächen vor der Brutsaison begangen und ebenfalls mit Flatterbändern im Abstand von 15 m und Vergrämungsdrachen versehen, die bis zum Beginn der Erdarbeiten erhalten bleiben. Die Höhe der Pflöcke muss mindestens 1,20 m über dem Geländeniveau betragen; als Abstand zwischen den Pfählen sind 8 m einzuhalten. Kommt es zur Bauunterbrechung von mehr als 8 Tagen, ist die Vergrämungsmaßnahme erneut aufzubauen. Die Flächen sind nicht anzusäen und der spontane Aufwuchs auf dem Boden ist regelmäßig zu beseitigen, sodass sich keine für Bodenbrüter attraktive Vegetationsdecke ausbilden kann.

Falls innerhalb der Brutzeit gebaut werden soll, ist 10 bis 14 Tage vor dem Beginn der geplanten Baumaßnahmen das Baufeld durch einen beauftragten, erfahrenen Ökologen auf Bodenbrüter zu kontrollieren. 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 (VM 2).

Großflächige Verglasungen am geplanten Hotel stellen eine Gefahr für Vögel vor allem im küstennahen Bereich, dar. Reflexionen und Spiegelungen können zu einer Erhöhung des Vogelschlags führen. Zur Reduzierung des Vogelschlags und zur besseren Erkennbarkeit der Glasscheiben für Vögel ist der Baukörper z. B. durch Verzicht auf Eckfenster entsprechend zu gestalten, zumindest ist der Einsatz von Vogelschutzglas notwendig. Gemäß einer aktuellen Analyse der Biologischen Station Hohenau-Ringelsdorf ist dabei die Verwendung eines homogenen Rasters durch Anordnung von Punkten oder Quadraten besonders geeignet. Dadurch sinkt der Anprall auf weniger als zehn Prozent im Vergleich zur Standardscheibe[1].

Zusätzlich sind in den Räumen Vorhänge anzubringen, die vom Servicepersonal bei der Reinigung der Zimmer vorzuziehen sind. So wird die Spiegelung für einen Großteil des Tages deutlich reduziert. Entsprechende Verhaltensregeln mit den dazugehörigen Erklärungen sind den Gästen beim Einchecken zu vermitteln (VM 3).

Bei Einhaltung der dargestellten Maßnahmen gehen durch das Bauvorhaben für Brutvögel keine erheblichen Beeinträchtigungen aus.

Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus),* Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), große Abendsegler (Nyctalus noctula), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus),* Rauhautfledermäuse (*Pipistrellus nathusii),*

[1] https://wua-wien.at/images/stories/publikationen/vogelanprall-collabs-seen-2019-report-de.pdf t, Abruf 12.12.2025

und Zwergfledermäuse (*Pipstrellus pipistrellus*) können ihre Quartiere sowohl in oder an Gebäuden als auch in Bäumen besiedeln.

Es erfolgen weder Eingriffe in Gehölzflächen noch werden Gebäudeabrissarbeiten durchgeführt. Eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die unabsichtliche Tötung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten findet nicht statt.

Zur Vermeidung erheblicher Störungen jagender Fledermäuse vor Lärm-, Licht-, Bewegungs- und Erschütterungsemissionen sind die Bauarbeiten im Zeitraum vom 01.04 bis 31.10 nur zwischen Sonnenauf- und Sonnenuntergang durchzuführen (Nachtbauverbot, ab ½ h vor Sonnenaufgang und ½ h nach Sonnenuntergang).

Die nächtliche Beleuchtung der Baustelle ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren (VM 4).

Eine Beeinträchtigung der genannten Fledermausarten ist somit auszuschließen.

Der Baummarder (*Martes martes*) bewohnt Wälder, Altholzbestände und strukturreiche Agrarlandschaften mit Feldgehölzen. Der Waldiltis (*Mustela putorius*) bevorzugt als Kulturfolger sturkturreiche Gehöfte, Waldränder, grabenreiche Wiesenlandschaften oder Ackerbaugebiete. Mit einem Vorkommen von Baummarder und Waldiltis innerhalb des Gebietes ist nicht zu rechnen.

Haselmäuse (*Muscardinus avellanarius*) bewohnen struktureiche Gehölzlebensräume. Entsprechende Strukturen befinden sich im Süden. Ein Vorkommen der Art im Plangebiet kann nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Hinweise darauf, dass potenzielle Haselmaushabitate durch die Umsetzung des Vorhabens betroffen sind, liegen zum derzeitigen Stand der Planung nicht vor. Ein Eingriff in die vorhandenen Knickstrukturen ist nicht vorgesehen. Der südlich verlaufende Knick erhält einen 5 m breiten Knickschutzstreifen.

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 (VM 5).

Eine Beeinträchtigung der genannten Landsäugetierarten ist somit auszuschließen.

Weiterhin ist § 41a BNatSchG zu berücksichtigen. Demnach sind die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen so anzubringen, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen geschützt sind. Die Außenbeleuchtung für die geplante Hotelanlage ist so zu wählen, dass der Insektenanflug so weit wie möglich reduziert wird. Die an Gehölzbestände angrenzenden Bereiche des Plangebiets dürfen nicht beleuchtet bzw. angeleuchtet werden. Zur Vermeidung von Streulicht sind Lampen im Außenbereich nur auf den unmittelbar zu beleuchtenden Bereich (Wege, Eingänge, sicherheitsrelevante Bereiche etc.) auszurichten, eine flächige Ausstrahlung oder das flächige Anstrahlen von Baukörpern darf nicht erfolgen. Zu verwenden sind Lampen mit einer Farbtemperatur von < 3.000 Kelvin. Lampengehäuse dürfen nur einen kleinen Lichtkegel bilden und müssen nach oben abgeschirmt sein. Die Lichtpunkthöhe soll 4 m nicht überschreiten (VM 4).

Das FFH-Gebiet Nr. 1832-322 „ Walkyriengrund“ befindet sich 3.400 m östlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet Nr. 1832-329 „Ostseeküste zwischen Grömitz und Kellenhusen“ befindet sich 2.800 m nördlich des Plangebietes. Das nächstgelegene

europäische Vogelschutzgebiet DE 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“ befindet sich 2.800 m westlich des Plangebietes. Etwa 2.500 m östlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 13 „Grömitzer Heide (Schafweide) in Cismar.

Eine Beeinflussung der Schutzziele durch die Umsetzung des Vorhabens ist aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten ausgeschlossen. Für die Arten und Lebensraumtypen der Schutzgebiete bestehen keine Beeinträchtigungen.

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 13 „Grömitzer Heide (Schafweide) liegt etwa 2.500 m östlich. Eine Beeinträchtigung kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung großräumiger Populationszusammenhänge wird nicht verursacht. Es kommt somit zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt.

C Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Die Beeinträchtigung der Fläche wird durch eine dauerhafte, großflächige Versiegelung verursacht. Durch den Bau der Hotelanlage können insgesamt bis zu 19.653 m² versiegelt werden. Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung werden auf 370 m² teilversiegelt.

Der Hotelneubau wird auf einer Ackerfläche errichtet, welche bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde und aktuell von der Gemeinde als regelmäßig gemähte Grünfläche genutzt wird. Dieser Standort weist keine naturnahen Bodenverhältnisse mehr auf.

Die Beeinträchtigung des Bodens liegt im Bodenabtrag und der Vollversiegelung. Bei der Vollversiegelung geht kleinflächig Boden als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren. Die Bodenlebewesen (Edaphon) verlieren durch die Bereiche der Vollversiegelung ihren Lebensraum vollständig. Es kommt im Boden zu Beeinträchtigungen des Gas- und Wasseraustausches. In den zu versiegelnden Bereichen geht die Ertragsfähigkeit des Bodens verloren.

Es handelt sich bei dem beanspruchten Boden nicht um seltene oder gefährdete Bodenarten. Als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt hat der Boden derzeit aufgrund seiner Nutzung nur einen geringen Wert.

Der bei den Bauarbeiten anfallende und zur Wiederverwendung im Bereich vorgesehene und geeignete Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und getrennt nach Bodenarten wieder einzubauen.

Ein sorgfältiger naturnaher Einbau unbelasteten Bodens mit entsprechender Verdichtung und Wiederherstellung der Bodenauflage ist zu gewährleisten. Wird bei den Aushubarbeiten Material angetroffen, das nach Aussehen, Farbe und Geruch nicht natürlichem Material entspricht, so sind unverzüglich die zuständigen Behörden zu verständigen.

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Vorhabenraum die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellenzufahrten sind, so weit wie möglich, auf vorbelasteten bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind Flächen, die temporär als

Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden wiederherzurichten. Insbesondere sind die Bodenverfestigungen zu beseitigen.

Im Rahmen der Umweltbaubegleitung für das Bauvorhaben erfolgt auch die Berücksichtigung des Schutzgutes Boden im Sinne einer Bodenkundliche Baubegleitung. Ziel ist es, den Erhalt und/oder eine möglichst naturnahe Wiederherstellung von Böden und ihren natürlichen Funktionen gemäß § 2 BBodSchG darzulegen.

Wenn bei der Umsetzung des Vorhabens die Vorgaben des Bodenschutzes eingehalten, flächenschonend gearbeitet und die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Boden umgesetzt werden, gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen von dem geplanten Vorhaben aus.

Der oberflächennahe Wasserleiter im Plangebiet ist abgedeckt und wird somit auch bei den Bauarbeiten nicht beeinträchtigt. Eine Gefährdung hinsichtlich anthropogener Einwirkungen kann ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes und ist nicht Teil eines Trinkwassergewinnungsgebietes.

Durch die versiegelten Wege- und Dachflächen kann das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes nicht versickern. Durch Festlegung, dass Schottergärten unzulässig sind und die nicht überbauten Flächen der überbauten Grundstücke grüngärtnerisch anzulegen sind, bleibt versickerungsfähige Bodenfläche erhalten.

Die Einträge in das Bodenwasser von Düngemitteln und Chemikalien der Landwirtschaft entfallen. Dies führt dazu, dass langfristig weniger Nährstoffeinträge in das Grundwasser gelangen und sich dadurch die Wasserqualität verbessert. Gleichzeitig können neue Beeinträchtigungen, z. B. durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen (chemische Rückstände der PKW), auftreten. Bei einem ordnungsgemäßen Gebrauch und Zustand wird es aber nicht zu einer nennenswerten Verschlechterung der Situation führen. Das Regenwasser des Gebiets wird in das verrohrte Gewässer 1 des Wasser- und Bodenverbands Bliesdorf eingeleitet. Die Regenrückhaltung für das Hotelgrundstück wird auf dem Grundstück selbst umgesetzt. Das Hotel wird an die Abwasserentsorgung angeschlossen und erhält einen Schmutz- und Regenwasserhausanschluss. Es gibt keine direkten negativen Einflüsse des Hotelbetriebs auf das Schutzgut Wasser.

Bei Einhaltung der genannten Maßnahmen ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser nicht zu erwarten.

Die offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen, angrenzend an das Plangebiet, stellen Kaltluftproduktionsflächen dar, die den lokalklimatischen Einfluss des Gebäudes im nahen Umfeld kompensieren können.

Auf der sonnenabgewandten Seite wird es zu Schattenwurf und damit zu einer Abkühlung kommen. Es wird zu einer gewissen Zunahme des Windes aufgrund von Ausgleichsbewegungen der Luft von der Sonnenseite zur Schattenseite kommen. Da es ohnehin am Meer windiger als im Binnenland ist, wird dieser Effekt kaum spürbar sein.

Bedingt durch die Umlenkung von Luftströmungen um das geplante Gebäude, wird im direkten Anschluss an die Gebäudehülle mit etwas höheren Windgeschwindigkeiten zu rechnen sein, d. h. gleich neben dem Gebäude ist es etwas zugiger. Da dieser Einfluss aber im Wesentlichen nur im Nahbereich zu spüren sein wird, ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Nachbarschaft zu rechnen.

Die durch den Bau des geplanten Hotels, insbesondere durch den zeitweiligen Baufahrzeugverkehr, verursachten Immissionen beeinflussen die Luftgüte kurzfristig und in relativ geringem Maße.

Durch ein Verbot von Steingärten ist für eine ausreichende Durchgrünung innerhalb des Plangebietes gesorgt, auch wenn weitere Grünstrukturen innerhalb der geplanten Bebauung nicht standortbezogen festgesetzt werden.

Angrenzend befinden sich Wohngebäude und Grünlandflächen. Immissionsgrenzwerte werden nicht überschritten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Klimas und der Luft ist nicht zu erwarten.

Für die Beurteilung des Landschaftsbildes fallen Aspekte fast aller Schutzgüter mit in die Darstellung hinein. Gerade geschützte Biotope haben aufgrund ihrer Strukturanreicherung eine hohe Bedeutung für die Landschaft. Gesetzlich geschützte Biotopstrukturen sind innerhalb der Vorhabenfläche nicht vorhanden. Im Süden grenzt ein Teilbereich der Gemeinde Schashagen als regionaler Grünzug an. Das Plangebiet liegt außerhalb der ausgewiesenen Bereiche regionaler Grünzüge. Im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet handelt es sich bei dem Grünzug um eine reine Ackerfläche und somit nicht um einen ökologisch hochwertigen Bereich. Erst ca. 350 m weiter südlich ragt ein kleines Feldgehölz in die Ackerfläche hinein. Der im Süden des Plangebietes angrenzende Knick sowie der Knick im Bereich der nördlichen Zufahrt bleiben erhalten und dienen somit zum einen als Pufferstreifen zum regionalen Grünzug und zum anderen sorgen sie für den Erhalt des für Schleswig-Holstein typischen Landschaftsbildes.

Durch den Bau des Hotels wird der freie Blick aus Norden und Westen auf die Ostsee eingeschränkt. Auch der Anblick der Landschaft und des Ortsbildes von der Wasserseite her wird verändert. Allerdings wirken die im Hintergrund erkennbaren Windenergieanlagen des nahegelegenen Windparks landschaftsverändernd auf die wasserseitige Ansicht des Planstandortes.

Um die Abstrahlung von Lichtemissionen zu vermindern, sind Lampen mit einem UV-armen, gelben Licht und einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV)). Verwendet werden können auch spezielle LED-Lampen mit insektenfreundlichem Spektralbereich (warmweiße Lichtfarbe, 2.700 – 3.000 Kelvin). Alternativ können uv-absorbierende Leuchtenabdeckungen (z.B. UV-Sperrfolien) angebracht werden. Die Lampen sind so anzubringen, dass die Lichtabgabe nur auf die zu beleuchtenden Flächen gerichtet und gebündelt ist. Kugelleuchten sollen vermieden werden. Die Leuchten dürfen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden angebracht werden. Die an Gehölzbestände angrenzenden Bereiche des Plangebiets dürfen nicht beleuchtet bzw. angeleuchtet werden.

Das Aufstellen von großflächigen Strahlern im Außenbereich, die in den Landschaftsraum strahlen und nicht für Verkehrsflächen notwendig sind, ist zu unterlassen.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich zwar um einen Eingriff in das Schutzgut Landschaft, dennoch werden die Auswirkungen auf die Landschaft durch die bereits bestehenden baulichen Anlagen und die intensive landwirtschaftliche Nutzung abgemildert. Da sich das geplante Hotelgebäude am Jachthafen im Anschluss an die vorhandene Bebauung befindet, kommt es durch den Neubau nicht zu einer Zerschneidung des Landschaftsbildes, sondern es wird ein neuer Akzent im Ortsbild von Grömitz gesetzt. Durch den Hotelbau entsteht keine Insellage. Die bereits bestehenden

Gebäude und Hochhäuser innerhalb der Ortschaft prägen die Ortsansicht und haben die Landschaft bei Grömitz bereits verändert.

Bei Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft nicht zu erwarten.

D Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Die denkmalgeschützten Baudenkmale der Region haben einen in die Ortslagen eingebundenen Standort. Es gibt keine direkten Sichtbeziehungen zwischen den Baudenkmalen und dem Plangebiet. Sie werden in ihrer Wirkung von dem Hotelbau nicht erheblich gestört.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass sich archäologische Funde im Umfeld befinden.

Für Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen, die bei den Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 15 DSchG SH. Werden die Vorgaben des DSchG SH berücksichtigt und Neufunde bei der unteren Denkmalbehörde angezeigt, ist eine erhebliche Beeinträchtigung von Bodendenkmalen nicht zu erwarten.

Aufgrund der räumlichen Entfernung zum Plangebiet lässt sich eine optische Beeinträchtigung ausschließen.

E Wechselwirkungen zwischen Tieren, Boden, Wasser und den einzelnen Belangen des Umweltschutzes:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher - nach derzeitigem Planungsstand - nicht erkennbar.

Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vermieden und ausgeglichen werden. Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich aufgezeigt.

8.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Im Zuge der Genehmigungsplanung sind die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Vorhaben weiter zu konkretisieren, mit den Behörden abzustimmen und mittels planerischer und textlicher Festsetzungen und Hinweise in die Planung zu integrieren. Es handelt sich im Einzelnen um:

- Die Einhaltung der Schutzbestimmungen zum Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen bei der Umsetzung des Bauvorhabens.
- Während der Bauphase anfallende Abfälle und Abwasser sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen dürfen während der Bauphase nur technisch einwandfreie Geräte und Baumaschinen verwendet werden. Zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag ist das Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge nur auf geeigneten, gesicherten Flächen zulässig. Es sind nur biologisch abbaubare Öle und Schmierstoffe zu verwenden und die Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind anzuwenden.
- Zur Minimierung der bauzeitlichen Bodenverdichtung ist ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig. Gegebenenfalls müssen die Kontaktflächendrücke durch breitere Reifen, Ketten oder Auslegung von Lastverteilungsplatten vermindert werden.
- Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden, die nur für die Bauzeit genutzten Verkehrs- und Montageflächen rekultiviert, verdichteter Boden ist tiefgründig zu lockern.
- Bei den Wegebau- und Fundamentarbeiten ist der Mutterboden abzuschieben und am Standort zu verwenden. Aushub, der im Zuge der Tiefbauarbeiten z. B. bei der Kabelverlegung anfällt, wird getrennt nach Unter- und Oberboden am Ort zwischengelagert und später in den entsprechenden Schichtungen wieder eingebaut. Eine Durchmischung der Bodenschichten oder Beimischung von Fremdstoffen ist zu vermeiden.
- Wenn möglich sind vorhandene Wege zu nutzen. Temporäre Stellflächen für die Errichtung der baulichen Anlagen werden wieder zurückgebaut.
- Die Vorschriften des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetzt) Schleswig-Holstein – DSchG SH 2015 sind im Hinblick auf den Schutz von Bodendenkmalen zu beachten. Bei Auffinden von Bodendenkmalen sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und die untere Bodenschutzbehörde ist zu informieren.
- 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.
- Zur Einbindung in den Naturraum sind bei den Kompensationsmaßnahmen Pflanz- und Saatgut aus regionaler Herkunft (mit Zertifikat) zu verwenden.
- Die Neupflanzungen werden als "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB).
- § 8 (1) LBO ist zu berücksichtigen. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Schottergärten sind nicht zulässig.

- Gehölzpflanzungen und Vegetationsflächen sind gegen Beschädigungen oder Verunreinigungen durch Baufahrzeuge nach dem allgemeinen anerkannten Stand der Technik (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

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 4 m 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.

8.4.2 Eingriff und Ausgleich

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ *(*vgl. MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME*)* sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig.

Gemäß § 15 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs folgt den Vorgaben des Landes Schleswig-Holstein „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ (vgl. MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME).

Schutzgut Boden: Bei den angetroffenen Bodenverhältnissen werden gemäß Runderlass Ausgleichsverhältnisse für vollversiegelte Flächen von 1:0,5 und für teilversiegelte Flächen von 1:0,3 festgelegt.

Für das SO-Gebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt. In der Festsetzung 2.3 heißt es: „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.“.

Somit beruht die Ermittlung des Kompensationsbedarfs auf der im Bebauungsplan (Stand 05.12.2025) angegebenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9.

Das SO-Gebiet Hotel wird nochmals unterteilt in SO-A und SO-B.

Unter Punkt 2.1 (1) heißt es: „Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist im SO-A-Gebiet mit der Bezeichnung „0“ die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundfläche um 2.300 m² zulässig, wenn diese Maßnahme der Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft mit den dazugehörigen Außenanlagen dienen.“.

Unter Punkt 2.1 (2) heißt es: „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 eines Außenschwimmbecken dienen.“.

Das Plangebiet weist folgende Größen auf:

Gebiet	Versiegelungstyp	Gesamtgröße
SO-Gebiet	Vollversiegelung	17.170 m²
Verkehrsfläche	Vollversiegelung	1.500 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Teilversiegelung	370 m²
Verkehrsgrün	-	1.930 m²
Grünstreifen	-	60 m²
Gesamt		**21.030 m²**

Für das SO-Gebiet ergibt sich nachfolgende Berechnung des Kompensationserfordernisses:

Das Sondergebiet weist eine Größe von 17.170 m² auf. Daraus ergibt sich für den Geltungsbereich eine zulässige Grundfläche von:

Grundstücksgröße x GRZ = zulässige Grundfläche

17.170 m^2 x 0,9 = 15.453 m^2

Gemäß der Festsetzung 2.1 (1) darf die festgesetzte Grundfläche um 2.300 m² erhöht werden, wenn die Maßnahme der Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft mit dazugehörigen Außenanlagen dient.

Gemäß der Festsetzung 2.1 (2) können zusätzlich weitere 400 m² versiegelt werden bei Errichtung eines Außenschwimmbeckens.

Die zulässige Überbauung im SO-Gebiet erhöht sich somit auf 18.153 m². Hinzukommen 1.500 m² Verkehrsfläche, sodass dadurch insgesamt 19.653 m² vollversiegelt werden.

Für die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung erfolgt eine Teilversiegelung auf 370 m².

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Solche Flächen stehen nicht zur Verfügung. Der Ausgleich gilt gemäß dem Runderlass auch als hergestellt, „wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens im Verhältnis 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z. B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt werden“. „Die Verhältniszahlen erhöhen sich, wenn bereits höherwertige Flächen entwickelt werden, oder die Flächen lediglich extensiver genutzt werden.“

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden folgt daraus das nachstehend bilanzierte Kompensationserfordernis:

SO-I	**beanspruchte Fläche (m^2)**	**x Faktor**	**= Kompensationsbedarf (m^2), aufgerundet**
Grundfläche GR	15.453 m²	0,5	7.727 m²
Schank- und Speisewirtschaft mit dazugehörigen Außenanlagen	2.300 m²	0,5	1.150 m²
Außenschwimmbecken	400 m²	0,5	200 m²
Verkehrsflächen	1.500 m²	0,5	750 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	370 m²	0,3	111 m²
	20.023 m²		**9.938 m²**

Das Kompensationserfordernis für den zu erwartenden Eingriff in das Schutzgut Boden beträgt damit insgesamt 9.938 m².

Schutzgut Landschaftsbild: Laut den Vorgaben des Landes Schleswig-Holstein „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ müssen Ausgleichsmaßnahmen zu einem Landschaftsbild*

führen, „das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftsbildtyp Rechnung trägt.“.

Die Auswirkungen auf die Landschaft werden durch die bereits bestehenden baulichen Anlagen und die intensive landwirtschaftliche Nutzung abgemildert. Da sich das geplante Hotelgebäude am Jachthafen im Anschluss an die vorhandene Bebauung befindet, kommt es durch den Neubau nicht zu einer Zerschneidung des Landschaftsbildes.

Der Eingriff ist das Verkehrsbegleitgrün wird im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Der südlich verlaufende Knick bleibt, ebenso wie der nördlich liegende Knick, als typisches Element des Ort- und Landschaftsbildes erhalten. Mithilfe von Pflanzungen und baulichen Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

8.4.3 Maßnahmen zur Kompensationsminderung und zum Ausgleich

Als Kompensation für das Schutzgut Boden sind Aufwertungen auf einer Fläche von mindestens 9.938 m² durchzuführen.

Als Kompensation ist die Eingrünung durch einen 2 m breiten Gehölzstreifen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches vorgesehen. Südlich und westlich der geplanten Zufahrt sowie nach Norden zu den Bestandsbauten ist die Anlage von Einzelbäumen geplant.

Weiterhin wird entlang der südöstlichen Grenzen des Geltungsbereiches auf einer Länge von etwa 65 m, ein 1,50 m breiter Pflanzstreifen angelegt, welcher mit heimischen und standortgerechten Pflanzen bis zu einer Höhe von 1,50 m bepflanzt werden soll.

Die Kompensationsflächen werden als „*Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*" festgesetzt.

Eine teilweise Eingrünung im Süden erfolgt durch den bereits vorhandenen Knick. Der Knick befindet sich außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, grenzt aber direkt an diesen an. Um eine Pufferzone zu dem südlich befindlichen regionalen Grünzug bilden zu können, wäre eine Erweiterung des vorhandenen Knicks als sinnvoll anzusehen. Eine Umsetzung dessen ist jedoch aufgrund der derzeitigen Lage der geplanten Baugrenze und der Planungsabsichten des Hotels nicht möglich.

Ausgleichs-Maßnahme A-1: Anlage eines 2 m breiten Gehölzstreifens entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches, Fläche 202 m²

Ausgleichs-Maßnahme A-2: Neupflanzung von 13 Laubbäumen südlich und westlich entlang der geplanten Zufahrt, Fläche: 325 m²

Ausgleichs-Maßnahme A-3: Neupflanzungen von 12 Laubbäumen auf dem Grünstreifen südlich der den Bestandsbauten, Fläche 300 m²

Ausgleichs-Maßnahme A4: Anlage eines 1,50 m breiten und bis zu 1,50 m hohen Pflanzstreifens mit einer etwa 1,50 m hohen Hecke entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches, Fläche: 98 m²

Ersatz-Maßnahme E-1: Ökokonto, Fläche 9.013 m², Naturraum ostholsteinisches Hügelland

Kreis	Gemar-kung	Aktenzeichen	Flur	Flurstück	Öko-punkte
Plön	Plön	3104-3/08/0234	6	70/1	3.099
Rendsburg-Eckern-förde	Warder	67.20.35-Warder	1	24/3	811
Rendsburg-Eckern-förde	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

Die Ökokonten werden durch entsprechende Verträge zwischen dem jeweiligen Ökokontobetreiber und dem Vorhabenträger als Kompensationsmaßnahme gesichert.

Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich können die Eingriffe durch diesen Bebauungsplan der Gemeinde Grömitz vollständig ausgeglichen werden.

8.4.3.1 Ausgleichmaßnahme A-1: Anlage eines Gehölzstreifens entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs; 202 m²

Ziel: Das Ziel der Maßnahme A-1 besteht in der Eingrünung des Plangebietes durch die Pflanzung einer 2m breiten Hecke entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches. Für die Maßnahmefläche werden 202 m² angerechnet.



Abbildung 26: Lage der Ausgleich-Maßnahme A-1, Kartengrundlage Digitaler Atlas Nord

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: Als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild ist entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes

ein 2 m breiter Gehölstreifen zu pflanzen. Zur Einbindung in den Naturraum sind für die Gehölzanpflanzungen gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ zu verwenden. Für Grünflächen ist Regiosaatgut aus dem Vorkommensgebiet 3 „Nordostdeutsches Tiefland" zu verwenden.

Der entsprechende Nachweis der Gebietsherkunft ist bei der Abnahme der Ausgleichs-/Ersatzflächen vorzulegen.

Straucharten: Feldahorn (*Acer campestre)***,** Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra)*, Liguster (*Ligustrum vulgare)*

Die gewählten Arten der Strauchschicht sind als dreitriebige Pflanzen der Größe 60/100 cm anzupflanzen. Bei einem Ausfall von mehr als 10 % der Sträucher sind diese zu ersetzen. Die Bewässerung sowie die Instandsetzung der Sicherungseinrichtungen haben dem Bedarf entsprechend zu erfolgen.

Vorgaben zur Unterhaltungspflege: Um eine Ausbreitung des Strauchsaumes zu verhindern, sind seitliche Schnittmaßnahmen notwendig. Die Pflanzen dürfen nicht auf den Stock gesetzt werden. Es darf keine wirtschaftliche Nutzung stattfinden.

8.4.3.2 Ausgleichsmaßnahme A-2: Neupflanzung von 13 Laubbäumen südlich der Zufahrt; 325 m²

Ziel: Das Ziel der Maßnahme besteht in der Eingrünung der Zufahrt durch die Pflanzung einer Baumreihe südlich und westlich von dieser. Die Pflanzungen sorgen für eine Eingliederung in das Ortsbild, zur Verringerung der optischen Auswirkungen und zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden. Die Neuanlage der südlich zu pflanzenden Baumreihe ergänzt zusätzlich die bereits parallel verlaufende Baumreihe im Bereich des vorhandenen Parkplatzes.



Abbildung 27: Lage der Maßnahme A-2 , Ausschnitt B-Plan Stand 05.12.2025

Für die Gehölzanpflanzungen sind gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ zu verwenden. Für Grünflächen ist

Regiosaatgut aus dem Vorkommensgebiet 3 „Nordostdeutsches Tiefland" zu verwenden.

Der entsprechende Nachweis der Gebietsherkunft ist bei der Abnahme der Ausgleichs-/Ersatzflächen vorzulegen.

Baumart: Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Birke (*Betula pendula*)

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: Vor der Pflanzung ist der Grubengrund zu lockern. Die Maßnahme ist dauerhaft freizuhalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen sowie baulichen Anlagen. Die Baumscheibe bleibt unversiegelt (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag). Für die Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe vorzusehen.

Zu verwenden sind 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm. Der Leittrieb ist ungeschnitten. Die Bäume sind mit einer Dreibockanbindung und Wildverbissschutz zu versehen. Außerdem ist ein Schutz durch Beschädigung durch Mäharbeiten im Stammfußbereich anzubringen. Im Wurzelbereich (Traufbereich der Bäume) dürfen keine Belastungen des Bodens vorkommen, die zu baumschädigenden Bodenverdichtungen führen. Bei Bedarf sind die Bäume zu bewässern. Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu gewährleisten, sind 2 bis 3 Erziehungsschritte in den ersten 10 Standjahren erforderlich. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen notwendig. Schutzeinrichtung und Verankerung sind instand zu halten. Die Schutzeinrichtungen können frühestens nach 5 Jahren abgebaut werden.

8.4.3.3 Ausgleichsmaßnahme A-3: Anlage einer Baumreihe angrenzend an die nördlich liegenden Bestandsbauten; 300 m²

Ziel: Das Ziel der Maßnahme besteht in der Eingrünung durch die Pflanzung einer Baumreihe südlich der Bestandsbauten. Die Baumreihe dient weiterhin der Verringerung der optischen Auswirkungen und dem Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden.



Abbildung 28: Lage der Maßnahme A-3 , Ausschnitt B-Plan Stand 05.12.2025

Für die Gehölzanpflanzungen sind gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ zu verwenden. Für Grünflächen ist Regiosaatgut aus dem Vorkommensgebiet 3 „Nordostdeutsches Tiefland" zu verwenden. Der entsprechende Nachweis der Gebietsherkunft ist bei der Abnahme der Ausgleichs-/Ersatzflächen vorzulegen.

Baumart: Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Birke (*Betula pendula*)

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: Vor der Pflanzung ist der Grubengrund zu lockern. Die Maßnahme ist dauerhaft freizuhalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen sowie baulichen Anlagen. Die Baumscheibe bleibt unversiegelt (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag). Für die Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe vorzusehen.

Zu verwenden sind 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm. Der Leittrieb ist ungeschnitten. Die Bäume sind mit einer Dreibockanbindung und Wildverbissschutz zu versehen. Außerdem ist ein Schutz gegen Beschädigung durch Mäharbeiten im Stammfußbereich anzubringen. Im Wurzelbereich (Traufbereich der Bäume) dürfen keine Belastungen des Bodens vorkommen, die zu baumschädigenden Bodenverdichtungen führen. Bei Bedarf sind die Bäume zu bewässern. Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu gewährleisten, sind 2 bis 3 Erziehungsschritte in den ersten 10 Standjahren erforderlich. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen notwendig. Schutzeinrichtung und Verankerung sind instand zu halten. Die Schutzeinrichtungen können frühestens nach 5 Jahren abgebaut werden.

8.4.3.4 Ausgleichsmaßnahme A-4: Anlage eines Pflanzstreifens mit gebietsheimischen Gehölzen südöstlich des Geltungsbereichs; 98 m²

Ziel: Das Ziel der Maßnahme besteht in der Verringerung der optischen Auswirkungen und dem Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden durch Anpflanzung einer Hecke.



Abbildung 29: Lage der Maßnahme A-4 , Kartengrundlage Digitaler Atlas Nord

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: Zur weiteren Eingrünung des Geländes ist die Anlage einer etwa 1,50 m hohen Hecke vorgesehen. Dazu wird ein 1,50 m breiter Pflanzstreifen angelegt, welcher mit gebietsheimischen und standorttypischen Pflanzen bepflanzt wird.

Für die Gehölzanpflanzungen sind gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ zu verwenden. Für Grünflächen ist Regiosaatgut aus dem Vorkommensgebiet 3 „Nordostdeutsches Tiefland" zu verwenden. Der entsprechende Nachweis der Gebietsherkunft ist bei der Abnahme der Ausgleichs-/Ersatzflächen vorzulegen.

Es sind verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben, ohne Ballen in der Größe von 60 bis 100 cm oder verpflanzte Heister ohne Ballen mit einer Höhe von 80 bis 100 cm anzupflanzen.

Vorgaben zur Unterhaltungspflege: Innerhalb der ersten 5 Jahre ist die Pflanzung durch ein- bis zweimalige Mahd von Aufwuchs freizuhalten. Fallen mehr als 10 % der Sträucher aus, sind diese ebenfalls artgleich zu ersetzen. Es sind Schutzmaßnahmen vor Wildverbiss sowie vor Sonnenschäden einzusetzen. Im Bedarfsfall sind die Schutzeinrichtungen instand zu setzen. Auch die Bewässerung hat bedarfsgerecht zu erfolgen.

Ersatz-Maßnahme E-1: Die weiteren notwendigen Kompensationsflächen werden über Maßnahmen eines Ökokontos kompensiert, Fläche 9.013 m², Naturraum ostholsteinisches Hügelland

8.4.3.5 Ersatz-Maßnahme E-1, Ökokonto

<u>Ökokonto „Plön Kopplin“, Aktenzeichen 3104-3/08/0234, Kreis Plön, Gemarkung Plön, Flur 6, Flurstück 70/1, Ökopunkte 3.099</u>

Zielsetzung: Vorgesehen ist die Extensivierung des Grünlandes und die Einrichtung eines 140 m breiten Gewässerrandstreifens innerhalb eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des § 4 LNatSchG in Verbindung mit Anlage 1 und 2 LNatSchG. Die extensive Bewirtschaftung sorgt für eine Verbesserung des Bodenwasserhaushaltes und zum Schutz des Bodens.

Ersteinrichtungsmaßnahmen:

- Oberbodenabtrag und Anlage eines Knickwalls von 65 m Länge
- Pflanzen von Gehölzen (65 lfm Knick und 78 lfm Feldhecke)
- Auszäunen der Gehölzpflanzungen
- pflanzen von 18 regionaltypischen, heimischen Obstgehölzen (Hochstammbäume mit mind. STU 8/10 cm)

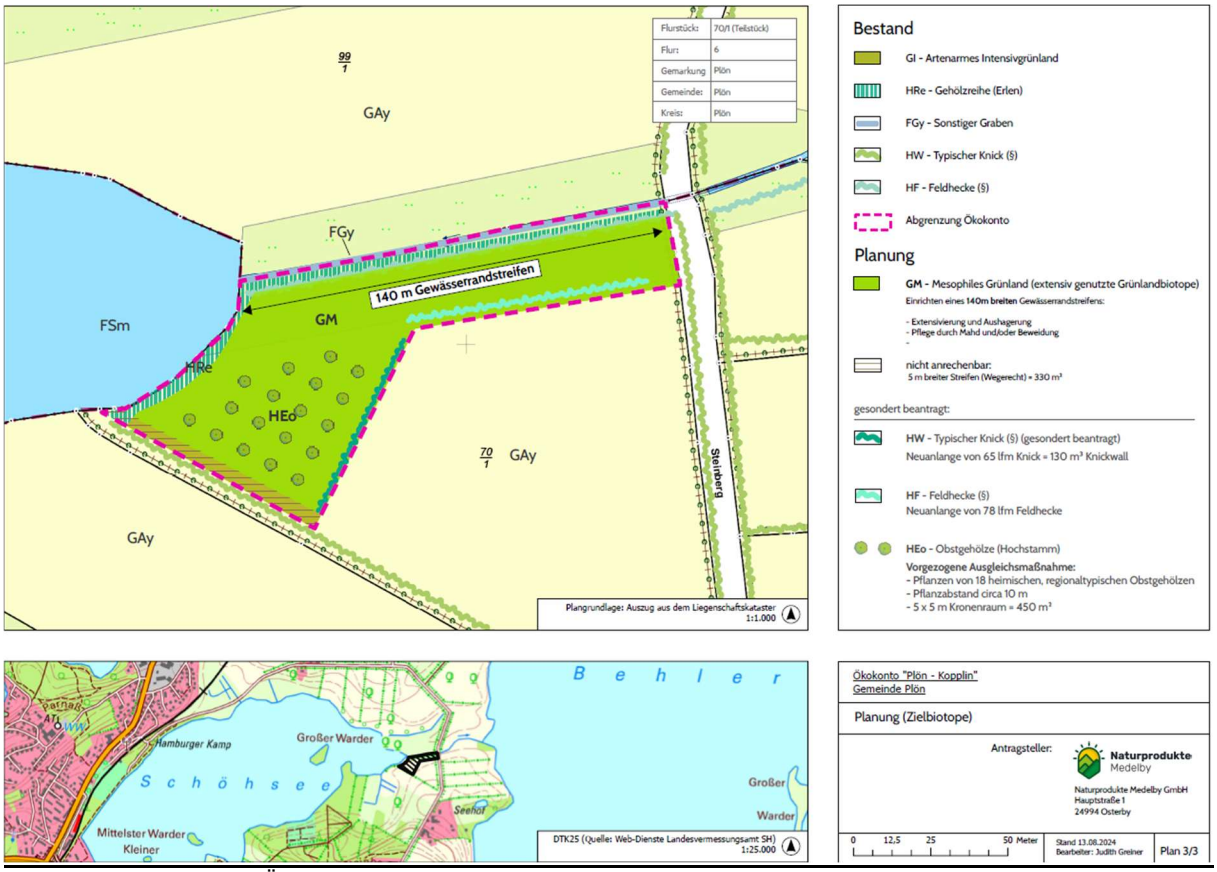


Abbildung 30: Lage des Ökokontos „Plön Kopplin“ 3104-3/08/0234

<u>Ökokonto „Muhs, Warder“, Aktenzeichen 67.20.35-Warder, Kreis Rendsburg-Eckernförde, Gemarkung Warder, Flur 1, Flurstück 24/3, Ökopunkte 811</u>

<u>Zielsetzung:</u> Vorgesehen ist die Extensivierung des Grünlandes und die Einrichtung eines 140 m breiten Gewässerrandstreifens innerhalb eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des § 4 LNatSchG in Verbindung mit Anlage 1 und 2 LNatSchG. Die extensive Bewirtschaftung sorgt für eine Verbesserung des Bodenwasserhaushaltes und zum Schutz des Bodens.

Ersteinrichtungsmaßnahmen:

- Oberbodenabtrag und Anlage eines Knickwalls von 65 m Länge
- Pflanzen von Gehölzen (65 lfm Knick und 78 lfm Feldhecke)
- Auszäunen der Gehölzpflanzungen
- pflanzen von 18 regionaltypischen, heimischen Obstgehölzen (Hochstammbäume mit mind. STU 8/10 cm)

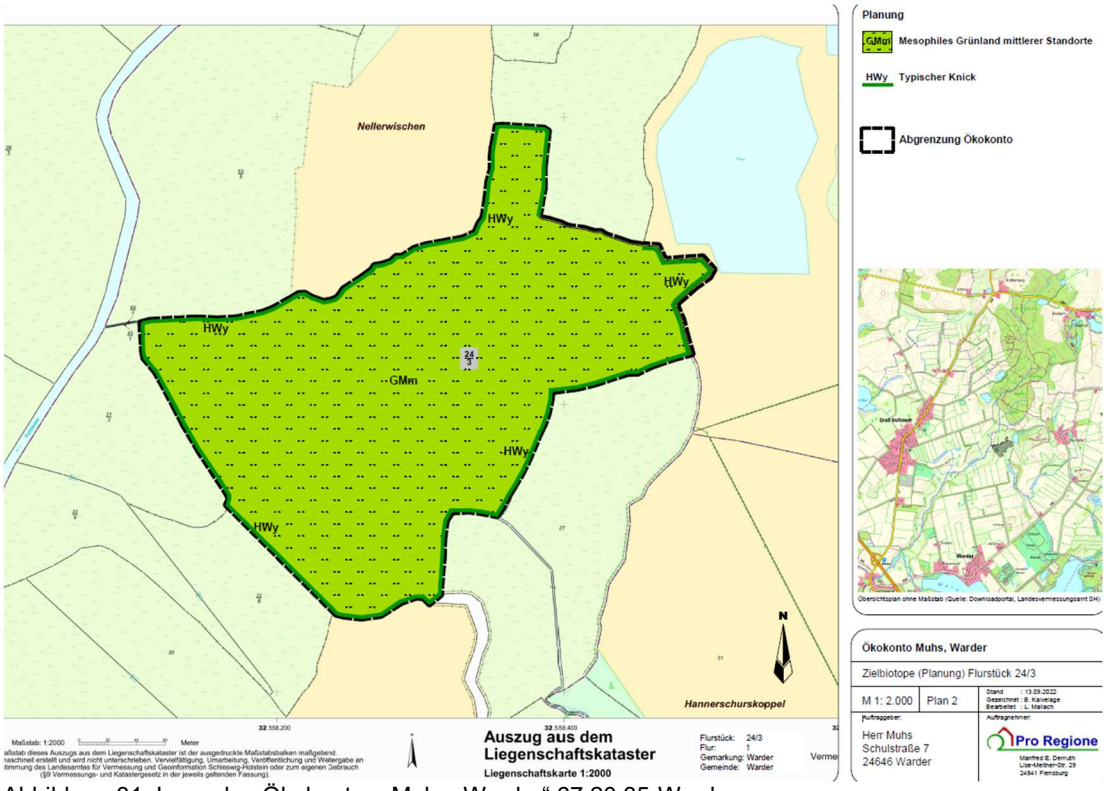


Abbildung 31: Lage des Ökokontos „Muhs, Warder“ 67.20.35-Warder

<u>Ökokonto “Höbek – Gaßmann“, Aktenzeichen 67.20.35-Haßmoor-4, Kreis Rendsburg-Eckernförde, Gemarkung Höbek, Flur 2, Flurstück 94/46, Ökopunkte 3.847</u>

Zielsetzung: Die Fläche wird der Sukzession überlassen, sodass sich auf diesem Standort verschiedene Pflanzengesellschaften unterschiedlicher Sukzessionsstadien entwickeln können. Diese ergänzen den Waldstand des Höbecker Geheges.

- Entnahme nichtheimischer Arten: Zur Förderung der heimischen Vegetation sind die Vorkommen des nichtheimischen Süßgrases Chinaschilf (*Miscanthus*) großflächig auszugraben und von der Fläche zu entfernen.
- Einbringen von Feldgehölzen: Zur Strukturanreicherung und zur Förderung des Sameneintrages sind auf der Fläche zwei mindestens 100 m² große Feldgehölzgruppen anzulegen.
- Einbringen von Kleinstrukturen wie Totholz: Zur weiteren Strukturanreicherung sind nahe der angelegten Feldgehölze zwei Totholzstrukturen einzubringen

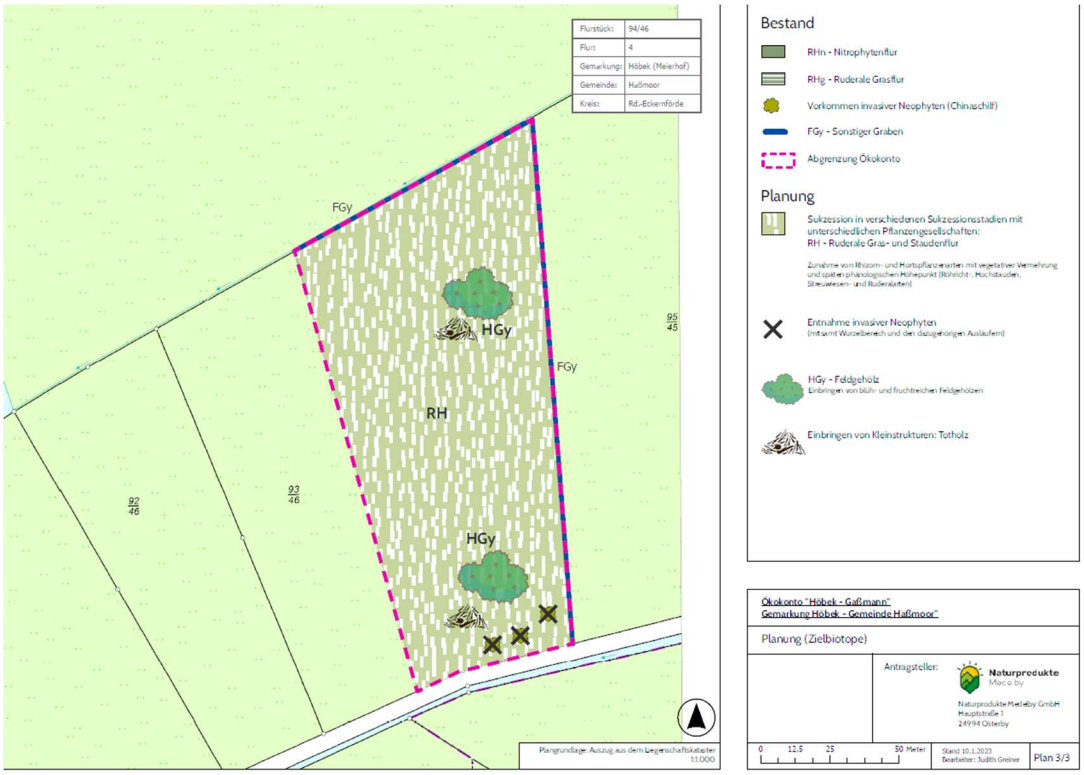


Abbildung 32: Lage des Ökokontos “Höbek – Gaßmann“ 67.20.35-Haßmoor-4

<u>Ökokonto „Lorenzen – Jarplund“, Aktenzeichen 661.4.03.137.2023.01, Kreis Schleswig-Flensburg, Gemarkung Jarplund, Flur 1, Flurstück 107 & 112/5, Ökopunkte 1.256</u>

Zielsetzung: Die Entwicklung der Fläche soll zur Entwicklung und Pflege von arten- und strukturreichem Dauergrünland dienen. Zusätzlich sollen durch die Anlage von Lesestein- und Totholzhaufen sowie Feldgehölzen die Habitateigenschaften von verschiedenen Tierarten wie Amphibien und Insekten verbessert werden.

Ersteinrichtungsmaßnahmen:

- Anlage eines Feldgehölzes auf der Grünlandfläche durch Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen (Flurstück 112/5)
- Aussaat von zertifiziertem Regio-Saatgut (Produktionsraum: Nordwestdeutsches oder nordostdeutsches Tiefland) (Flurstück 112/5 und 107)
- Anlage von Strukturelementen: Steinhaufen (Flurstück 107) mit einem Volumen von mindestens 2 bis 3 m³
- Anlage von Strukturelementen: Totholzhaufen (Flurstück 112/5), welcher nicht weiter als 30 m von anderen Gehölzstrukturen entfernt angelegt wird.

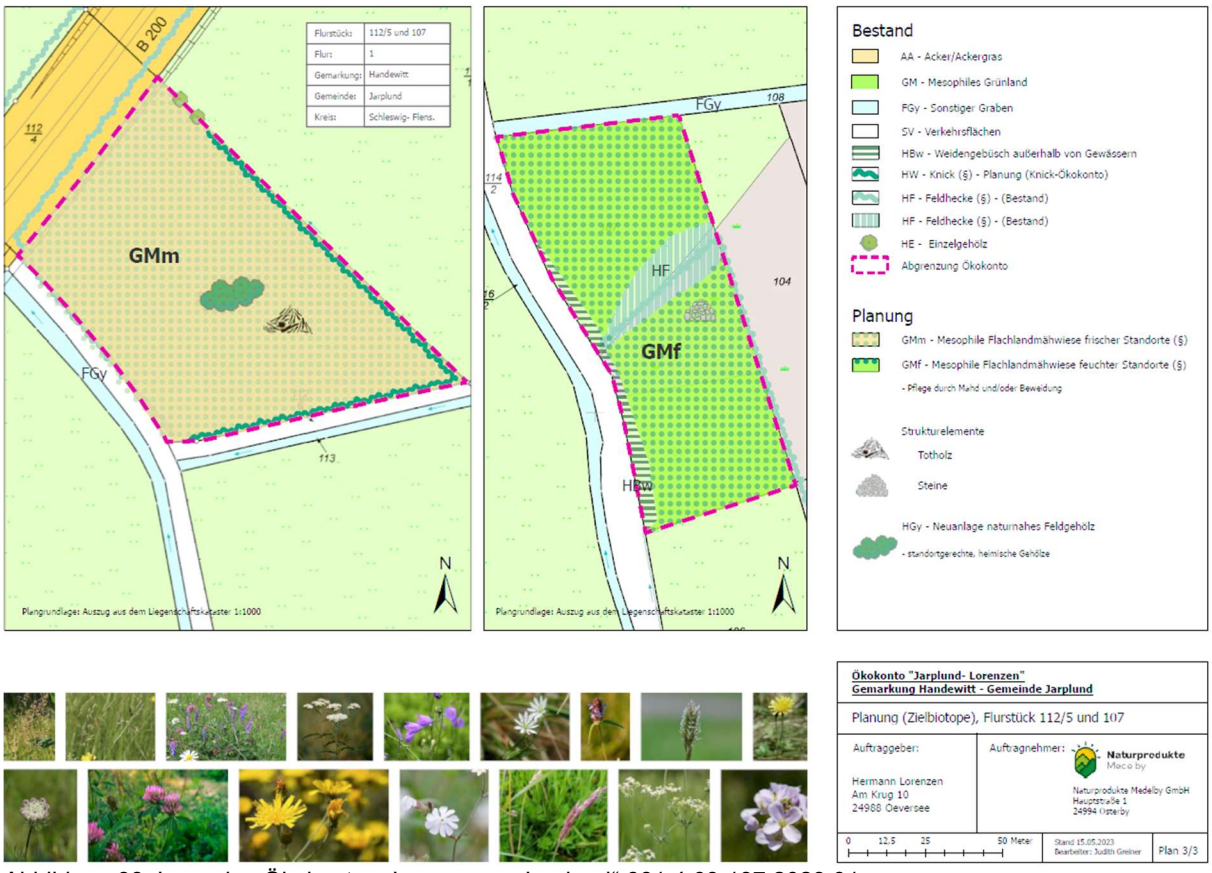


Abbildung 33: Lage des Ökokontos „Lorenzen – Jarplund“ 661.4.03.137.2023.01

8.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten,

wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Um den Bedarf an Hotels mit internationalem Standard zu decken, benötigt die Gemeinde Grömitz langfristig geeignete Hotelstandorte. Das Gebiet des Jachthafens eignet sich aufgrund seiner Flächengröße und Randlage dazu, den entstehenden Mehrbedarf an Hotelbetten langfristig abzudecken. Der bebaute Innenbereich bietet die Auswahl an großflächigen Baulücken nicht mehr. Neue Planungen, die zwischen dem Deich und der Ostsee, die dem dauernden Aufenthalt dienen, sind nach § 82 Landeswassergesetz unzulässig.

Flächen, die sich nordöstlich von Grömitz befinden, erwiesen sich aufgrund des Vorkommens hochwertiger Biotope als nicht vorteilhaft. Die Errichtung eines neu benötigten Parkplatzes würde den Anfahrtsverkehr erheblich erhöhen. Weiterhin befindet sich in unmittelbarer Nähe zu dieser alternativen Fläche eine Kurklinik.

Das Plangebiet selbst wurde bereits in der Ländlichen Struktur- und Entwicklungsanalyse (LSE) „Ostseeferienland“ (Gemeinde Grömitz, Amt Lensahn, Amt Grube) aus dem Jahr 2001, die vom Land Schleswig-Holstein gefördert und anerkannt ist, empfohlen. Es befinden sich keine nach dem Bundes- oder Landesnaturschutzgesetz geschützten Grünstrukturen innerhalb des Gebietes. Die Erschließung über den Königsredder ist so vorbereitet, dass der zu- und abfahrende Verkehr die Ortslage kaum beeinträchtigt. Zudem ist der Strandbereich nordöstlich des Jachthafens ausreichend

breit, um hier weiteren Gästen Liege- und Aufenthaltsflächen anbieten zu können, ohne dass eine übermäßige Belastung des Bereichs zu erwarten ist.

Die vorliegenden Pläne weisen keine dem Vorhaben entgegenstehenden Entwicklungsziele aus. Ein Widerspruch zu anderen Planungen besteht nicht.

Durch die Planung werden keine wertvollen Böden und der geringstmögliche Flächenanteil versiegelt. Es handelt sich um keinen ökologisch wertvollen Bereich, sondern um eine reine Ackerfläche, welche aktuell von der Gemeinde als regelmäßig gemähte Grünfläche genutzt wird. Der im Süden liegende Gehölzstreifen, welcher parallel zum Königsredder verläuft, bleibt erhalten und grenzt das Plangebiet von dem innerhalb der Gemeinde Schashagen befindlichen regionalen Grünzug im Norden ab. Es werden keine Alternativen zu dem jetzigen Vorhaben gesehen.

8.6 Eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7

Von der geplanten Nutzung gehen keine Risiken für die Umwelt aus, weil hier keine gefährlichen Stoffe Bestandteil der Nutzung sind. Das Vorhaben ist nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt bzw. Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle sind daher nicht erforderlich.

8.7 Zusätzliche Angaben

8.7.1 Eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes in einem weitgehend von bestehender Bebauung umgebenen Bereich und der intensiven Nutzung sieht die Gemeinde keine Notwendigkeit, einen eigenständigen Grünordnungsplan zu erstellen.

Der wesentliche Anteil externer Unterlagen, Gutachten und Daten zur Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes lag vor. Weitergehende Daten wurden bei den zuständigen Behörden angefragt und zur Verfügung gestellt bzw. durch Geländebegehungen erhoben. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte innerhalb der für die Kartierung notwendigen Jahreszeit.

8.7.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB) Eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und deren Umweltauswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit der UNB im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben überwacht.

8.7.3 Eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes liegt darin, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Planung und Errichtung eines Hotels für ein Gebiet am südwestlichen Ortsrand von Grömitz oberhalb des Jachthafens zu schaffen.

Die Fläche liegt am Ortsrand und grenzt im Süden und Westen an intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Nordwesten grenzen die Parkfläche am Königsredder und im Nordosten die Wohnbebauungen an. Im Osten befinden sich der Wanderweg Richtung Rettin und der Jachthafen Grömitz. Im Süden grenzt außerdem ein Teilbereich der Gemeinde Schashagen an, welcher als regionaler Grünzug ausgewiesen ist.

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Unterteilt wird das Sondergebiet in SO-A-Gebiet und SO-B-Gebiet. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Konferenz- und Gesellschaftsräume, sonstige, den SO-Gebieten "Hotel" dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden, der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung, Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet „Hotel“ dienen, sowie Mitarbeiterwohnungen und Betriebsleiterwohnungen. Darüber hinaus sind im SO-A-Gebiet mit der Bezeichnung „0“ Schank- und Speisewirtschaften mit den dazugehörigen Außenanlagen zulässig und Außenschwimmbecken, die als Außenstandorte des im SO-A-Gebiet ansässigen Hauptbetriebes dienen.

In dem SO-Gebiet sind Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nur innerhalb der „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ zulässig. Tiefgaragen sind darüber hinaus allgemein zulässig.

Um darzustellen, ob und welche Auswirkungen die Planung auf die Umwelt hat, ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) für diese Planung ein Umweltbericht zu erstellen.

Die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Klima, Luft, Wasser, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden im Rahmen dieses Umweltberichtes untersucht und hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit bewertet.

Durch Bau und Betrieb des Vorhabens werden Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt verursacht. Zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft müssen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.

Zusätzlich wurde ein „*Antrag auf eine Inanspruchnahme der Genehmigung einer Ausnahme von den Bauverboten der § 35 Abs. 2 Gesetz zum Schutz der Natur des*

Landes Schleswig-Holstein (LNatSchG) nach § 35 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. Abs. 4 LNatSchG für Errichtung der Bauvorhaben im Plangebiet gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54.2 der Gemeinde Grömitz im 150-m-Bauverbotsstreifen zur Ostsee“ bei der zuständigen Behörde gestellt. Dazu wurde am 04.06.2026 die Genehmigung in Aussicht gestellt, unter der Voraussetzung, dass die in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 30.03.2026 genannten Punkte im Umweltbericht und Bebauungsplan erfüllt werden.

.

Für die Brutvogelarten erfolgten im Frühjahr 2025 Kartierungen. Die Auswertung der Brutvogelanalyse ergibt, dass insgesamt 16 Arten im Untersuchungsraum festgestellt worden sind: Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Dorngrasmücke, Feldlerche, Feldsperling, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Grünfink, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Wiesenschafstelze, Zaunkönig und Zilpzalp.

Bis auf Feldlerche und Wiesenschafstelze, sind alle Arten an Gehölze gebunden.

Für die Arten der Fledermäuse, Säugetiere sowie Amphibien und Reptilien erfolgte eine Potenzialanalyse. Ein Vorkommen weiterer Arten ist aufgrund fehlender Habitate oder fehlender entsprechender Verbreitung ausgeschlossen.

Um eine Auslösung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG aufgrund anlagen-, bau- und betriebsbedingter Wirkfaktoren mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können bzw. zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen (VM) umzusetzen

VM 1 Bauzeitenregelung bzw. Vergrämung für Bodenbrüter

VM 2 Ökologische Baubegleitung

VM 3 Vermeidung von Vogelschlag an Glas

VM 4 Nachtbauverbot und Beleuchtung

VM 5 Kleinsäugerschutz

Da es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, welche aktuell von der Gemeinde als regelmäßig gemähte Grünfläche genutzt wird, sind keine geschützten Lebensräume, Tiere oder Pflanzen von dem Vorhaben berührt.

Bei dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grünzug handelt es sich um eine reine Ackerfläche. Es ist kein ökologisch hochwertiger Bereich. Der im Süden des Plangebietes angrenzende Knick bleibt erhalten und dient somit als Pufferstreifen zum regionalen Grünzug. Auch der Knick im Bereich der geplanten Zufahrt bleibt erhalten. Dies sorgt zusätzlich für den Erhalt des für Schleswig-Holstein typischen Landschaftsbildes. Der Planungsbereich für das Hotel liegt nicht in einem Küstenabschnitt mit natürlichem Steilufer.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Konzeption der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen anhand der Vorgaben des Landes Schleswig-Holstein im „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“.

Als Kompensationsmaßnahmen sind Eingrünungen des Plangebietes vorgesehen. Dafür werden eine Heckenpflanzung entlang der südwestlichen Grenze, die Neupflanzung von Bäumen im nordwestlichen Zufahrtsbereich und im nordöstlichen Bereich der Wohnbebauungen durchgeführt. Ebenfalls ist die Anlage eines 1,50 m

breiten Pflanzstreifens im Südosten vorgesehen, welcher mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzt wird.

Für die Gehölzanpflanzungen sind gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ zu verwenden. Für Grünflächen ist Regiosaatgut aus dem Vorkommensgebiet 3 „Nordostdeutsches Tiefland" zu verwenden. Der entsprechende Nachweis der Gebietsherkunft ist bei der Abnahme der Ausgleichs-/Ersatzflächen vorzulegen.

Ausgleichs-Maßnahme A-1: Anlage eines 2 m breiten Gehölzstreifens entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches, Fläche 202 m²

Ausgleichs-Maßnahme A-2: Neupflanzung von 13 Laubbäumen südlich und westlich entlang der geplanten Zufahrt, Fläche: 325 m²

Ausgleichs-Maßnahme A-3: Neupflanzungen von 12 Laubbäumen auf dem Grünstreifen südlich der den Bestandsbauten, Fläche 300 m²

Ausgleichs-Maßnahme A4: Anlage eines 1,50 m breiten Pflanzstreifens mit einer etwa 1,50 m hohen Hecke entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches, Fläche: 98 m²

Ersatz-Maßnahme E-1: Ökokonto, Fläche 9.013 m², Naturraum ostholsteinisches Hügelland

- Ökokonto „Plön Kopplin“, Aktenzeichen 3104-3/08/0234, Kreis Plön, Gemarkung Plön, Flur 6, Flurstück 70/1, Ökopunkte 3.099
- Ökokonto „Muhs, Warder“, Aktenzeichen 67.20.35-Warder, Kreis Rendsburg-Eckerförde, Gemarkung Warder, Flur 1, Flurstück 24/3, Ökopunkte 811
- Ökokonto “Höbek – Gaßmann“, Aktenzeichen 67.20.35-Haßmoor-4, Kreis Rendsburg-Eckerförde, Gemarkung Höbek, Flur 2, Flurstück 94/46, Ökopunkte 3.847
- Ökokonto „Lorenzen – Jarplund“, Aktenzeichen 661.4.03.137.2023.01, Kreis Schleswig-Flensburg, Gemarkung Jarplund, Flur 1, Flurstück 107 & 112/5, Ökopunkte 1.256.

Das Kompensationserfordernis für den zu erwartenden Eingriff in das Schutzgut Boden durch Voll- und Teilversiegelung beträgt insgesamt 9.938 m².

Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich können die Eingriffe durch diesen Bebauungsplan der Gemeinde Grömitz vollständig ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen sind in die Planung eingearbeitet worden und werden – soweit möglich – als textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Innerhalb des Plangebietes sowie im umgebenden Bereich wurden keine Elemente ermittelt, die dem Vorhaben entgegenstehen. Mögliche Wechselwirkungen werden mit der Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

Die Prüfung der Standort- und Vorhabenalternativen kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben an anderer Stelle oder in anderer Form keine günstigere Situation aus Umweltsicht herbeiführen würde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54. 2 der Gemeinde Grömitz verursacht, unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden, keine erheblichen Eingriffe in bzw. auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Klima, Luft, Wasser, Pflanzen und Tiere,

Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen können kompensiert werden. Das Vorhaben ist somit als umweltverträglich anzusehen.

8.7.4 Eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257) geändert worden ist;
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323) geändert worden ist;
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. September 2024 (GVOBl. S. 301) geändert worden ist;
- RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7);
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist;
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist;
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist;
- Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) in der Fassung vom 13.05.2019, letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 3 § 2 der Landesverordnung vom 09. April 2021 (GVOBl. S. 507);
- Kartenmaterial und Luftbilder aus den Umweltanwendungen Schleswig-Holstein, dem Umweltportal S-H sowie dem Digitalen Atlas Nord S-H.

Weitere Referenzen:

BORKENHAGEN, P. (2011): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins. Faunistisch- ökologische Arbeitsgemeinschaft e. V. Husum Druck- und Verlagsgesellschaft, Husum.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2020): Der nationale Bericht 2019 zur FFH-Richtlinie, BfN-Skripten 584, UTM-Gitter-Kachel 438/345.

DIPL. BIOL. DANIEL BODE: Kartierbericht Brutvögel. Für den Bebauungsplan 54.2 der Gemeinde Grömitz (Kreis Ostholstein). 23.Oktober 2025

GEMEINDE GRÖMITZ: Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz für das gesamte Gemeindegebiet. 3. Ausfertigung. Übersichtsplan. Stand 28.Juli 1998 und 26. Mai 1999.

GEMEINDE GRÖMITZ: Landschaftsplan Grömitz. Erläuterungsbericht. Stand 09. Juli 1997.

INGENIEURBÜRO DR. LEHNERS + WITTORF: Geotechnischer Bericht. Neubau eines Hotels am Jachthafen in 23743 Grömitz. Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung.

KOOP, BERND & BERNDT, ROLF K. (2014): Vogelwelt Schleswig-Holsteins. Band 7. Zweiter Brutvogelatlas. Wachholtz Verlag, Neumünster.

LANDESAMTES FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2018): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein.

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN: Biotopbogen Schleswig-Holstein. Kartenblatt 326266000. Lfd.-Nr. 403.Kartierdatum 10.05.2017.

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME & DEUTSCHER WETTERDIENST (2017): Klimareport Schleswig-Holstein: Fakten bis zur Gegenwart-Erwartungen für die Zukunft, Hamburg, Flintbek

LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEINS (2001): Gewässerlandschaften und Bachtypen. Leitbilder für die Fließgewässer in Schleswig-Holstein.

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG: Wasserkörper Steckbrief ST07 Kossau/Oldenburger Graben, erstellt am 18.07.2022

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG (2020): Landschaftsrahmenplan Planungsraum III: Kreisfreie Hansestadt Lübeck. Kreis Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn. Neuaufstellung Januar 2020.

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2014): „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung.

MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein. Fortschreibung 2021.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2010): Die Brutvögel Schleswig-Holsteins. Rote Liste. 5. Fassung – Oktober 2010.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2014): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins. Rote Liste. 4. Fassung – Dezember 2014.

BIOLOGISCHE STATION HOHENAU-RINGELSDORF, MARTIN RÖSSLER (HRSG.): Prüfbericht Vermeidung von Vogelanprall an Glasflächen. SEEN Glas-Elemente. Spiegelnde und semi-reflektierende 9mm Punkte. Tests im Flugtunnel II nach der WIN-

Test Methode. Februar 2020, https://wua-wien.at/images/stories/publikationen/vogelanprall-collabs-seen-2019-report-de.pdf t, Abruf 12.12.2025

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

9.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
SO-Gebiet	17.170 m²
Verkehrsfläche	1.500 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	370 m²
Verkehrsgrün	1.930 m²
Grünfläche	60 m²
Gesamt	**21.030 m² (2,1 ha)**

9.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet entstehen keine neuen Wohnungen.

10. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde keine Planungskosten.

11. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54.2, 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. Juni 2026 als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 17.08.2026

(gez. Sebastien Rieke)
Bürgermeister

Die zusammenfassende Erklärung liegt seitdem 09.06.2026 vor.

Der B-Plan Nr. 54.2 tritt am 22.08.2026 in Kraft.

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

Landschaftsplanung:
Enno Meier-Schomburg
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Friederike Schüller
B.Sc. Landschaftsplanerin