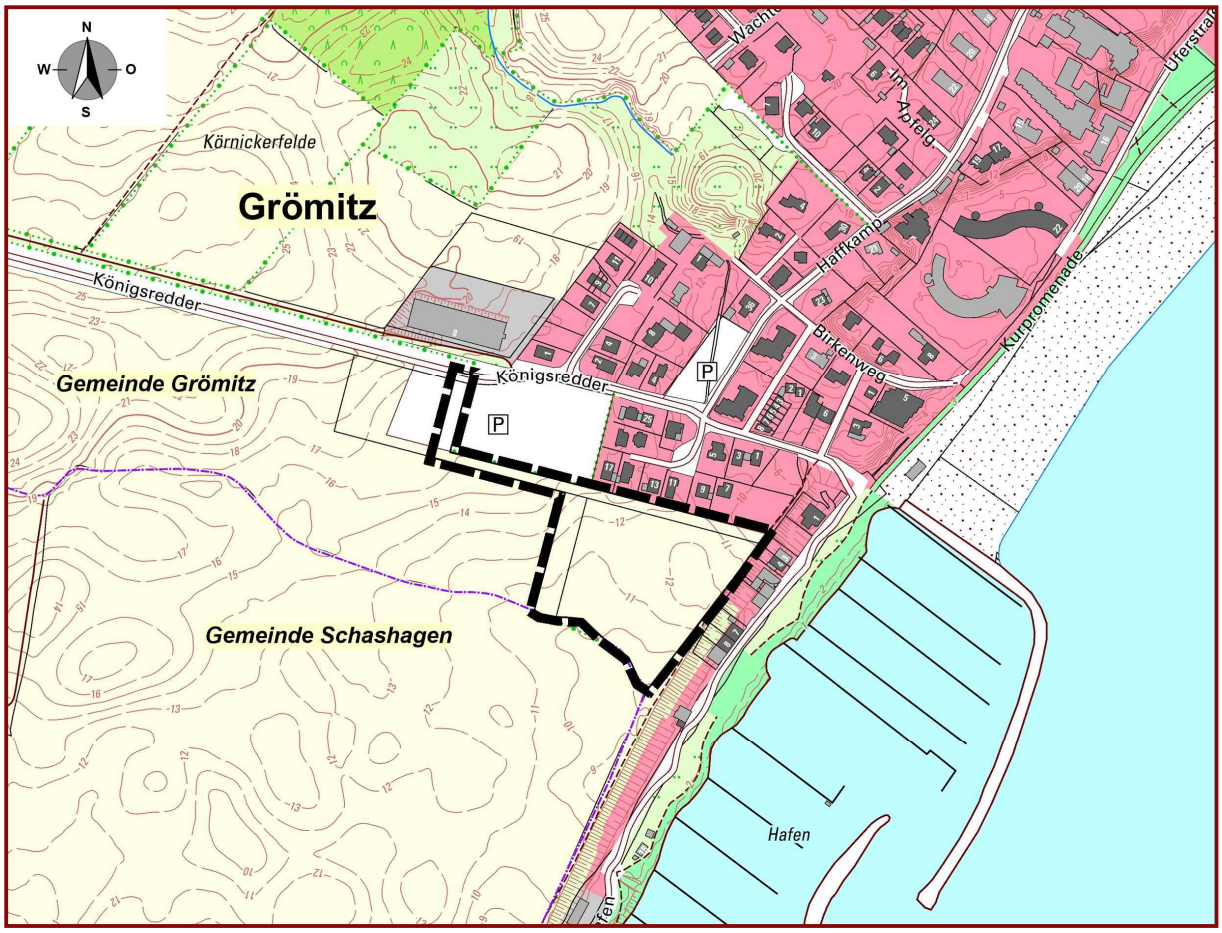


Stand: 09. Juni 2026

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.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

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 Ausgangslage 3

2 Ziel der Bauleitplanung 3

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange 3

3.1 Umweltbezogene Informationen 3

3.2 Rechtlich relevante Umweltbelange 4

3.3 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange 5

3.4 Sonstige Umweltbelange 7

4 Gründe des gewählten Planungsstandes 9

5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 10

5.1 Kreis Ostholstein vom 18.04.2023 10

5.2 Kreis Ostholstein vom 30.03.2026 10

6. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden 13

Bearbeiter:

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

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

1 AUSGANGSLAGE

Die Aufstellungsbeschlüsse stammen vom 30.06.2011 und 05.07.2016. Der am 30.06.2011 gefasste Aufstellungsbeschluss betrifft durchgeführte Verfahren im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den identischen Geltungsbereich mit dem gleichen Planungsziel.

Gemäß § 10a BauGB ist für den in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung zu erstellen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 ZIEL DER BAULEITPLANUNG

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

3 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

3.1 Umweltbezogene Informationen

Hinsichtlich bekannter umweltbezogener Informationen lagen vor:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, 2021
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, 2020
- Regionalplan für den Planungsraum II, 2004
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz, 1998
- Landschaftsplan der Gemeinde Grömitz, 1996
- Informationen aus dem Umweltportal Schleswig-Holstein
- Dipl. Biol. Daniel Bode: Kartierbericht Brutvögel. Für den Bebauungsplan 54.2 der Gemeinde Grömitz (Kreis Ostholstein). 23.Oktober 2025
- Verbreitungskarten der Arten des Bundesamtes für Naturschutz (BfN 2019)
- „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

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54.2 der Gemeinde Grömitz wurden folgende Unterlagen mit umweltrelevanten Angaben erstellt:

- **Begründung**; PLANUNG kompakt *STADT*, Eutin
- **Umweltbericht** (UB) nach § 2a BauGB; PLANUNG kompakt *LANDSCHAFT*, Neubrandenburg

3.2 Rechtlich relevante Umweltbelange

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 in dem 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 Landschaftsrahmenplan 2020 Planungsraum III befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im Süden als Fläche für die Landwirtschaft dar und im Norden als Fläche für den Verkehr mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“. Der Landschaftsplan steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan. Allerdings weist er 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.

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 in 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.

Durch das Vorhaben werden keine nationalen/internationalen Schutzgebiete tangiert.

Das Plangebiet ist kein Teil eines Biotopverbundsystems nach § 12 LNatSchG.

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

Die Planung verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 15 BNatSchG auszugleichen bzw. zu ersetzen sind.

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)).

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.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

3.3 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange

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.

Bei der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grünzug-Fläche, gemäß dem Regionalplan 2004 Planungsraum II, handelt es sich um eine reine Ackerfläche.

Bild 1: Auszug Regionalplan II



Im Bild 1 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 reicht. 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 den Verlauf der zu schützenden Bereiche „*unter besonderer Berücksichtigung landschaftspflegerischer und ortsplanerischer Gesichtspunkte und in der Regel auf der Grundlage der Landschaftsplanung*“ umweltplanerisch so abzuprüfen, ob das Plangebiet als Bestandteil des „*regionalen Grünzuges*“ gesehen werden kann oder nicht. Die Prüfung erfolgte im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, mit folgendem Ergebnis:

Bei dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grünzug handelt es sich um eine reine Ackerfläche. Es ist kein ökologisch hochwertiger Bereich vorhanden. 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.

„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.

In die nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützten Knickstrukturen erfolgt kein Eingriff.

Durch Auswertung des faunistischen Gutachtens und Übernahme der Kernaussagen in den Umweltbericht, erfolgt die Prüfung, ob von den Auswirkungen des B-Plans besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend BNatSchG betroffen sind und ob für diese Arten die geltenden Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG zutreffen. Es werden Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

Durch die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird den aufgrund der Durchführung der Planung zu erwartenden Eingriffen Rechnung getragen.

Die Ausweisung dieses Bereiches als „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Hotel“ verursacht keine erheblichen Eingriffe in bzw. auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Klima, Luft, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter und ist somit unter der Voraussetzung, dass die geforderten Maßnahmen umgesetzt werden, umweltverträglich.

3.4 Sonstige Umweltbelange

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), das Vorhaben ab 300 Betten/200 Zimmern/200 Standplätzen auf Campingplätzen UVP-pflichtig sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Jahr 2024 durchgeführt. Eine Beeinträchtigung der Umwelt konnte nicht festgestellt werden.

Im Vorwege wurde geprüft, ob das Plangebiet im Osten an eine Steilküste im Sinne des LNatSchG und des LWG angrenzt, weil ansonsten 150 m breite Bauverbote ins Innenland greifen würden.

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 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*

Genehmigungserfordernis

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

küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung

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 Yachthafens ist dieser Steilküstenabschnitt dem Ausgleichküsten Regime der Ostsee entzogen; das Steilufer wird durch die baulichen Anlagen des Yachthafens (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 wurde vonseiten 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 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 Landesschutzdeich liegt, da das Gelände höher

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.

4 GRÜNDE DES GEWÄHLTEN PLANUNGSSTANDES

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.

In Grömitz besteht ein Bedarf an neuen Hotels und neuen Angeboten. Das Plangebiet wird als Hotelstandort empfohlen. Aufgrund dessen hat sich die Gemeinde bemüht, diese Fläche zu erwerben, damit sie alle Mitgestaltungsrechte ausüben kann.

Dieses soll nun über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, besteht ein städtebaulicher Planungsbedarf.

5 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgten

- vom 25.07.2011 bis zum 12.08.2011 die frühzeitigen Veröffentlichungen nach § 3 Abs. 1 BauGB*,
- vom 06.07.2011 bis zum 12.08.2011 die frühzeitigen Beteiligungen der Gemeinden, TöB und Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB*,
- 12.10.2022 Auslegungsbeschluss
- vom 31.05.2023 bis zum 04.07.2023 die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB,
- vom 31.05.2023 bis zum 04.07.2023 die Beteiligung der TöB, Behörden und Gemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB,
- 05.02.2026 erneuter Veröffentlichungsbeschluss
- vom 25.02.2026 bis 01.04.2026 die erneute Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB,
- vom 25.02.2026 bis zum 01.04.206 die erneute Beteiligung von TöB, Behörden und Gemeinden nach § 4a BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB.

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

5.1 Kreis Ostholstein vom 18.04.2023

Fachbereich Naturschutz – Artenschutz

Es wird angegeben, dass gemäß Potenzialabschätzung die Feldlerche auf der überplanten Fläche als Brutvogel vorkommen kann. Eine reine Potenzialabschätzung reicht für Brutvögel der Offenlandschaften, insbesondere der Feldlerche, nicht aus. (…)

➔ Die Stellungnahme wurde dahingehend berücksichtigt, dass eine Brutvogelkartierung für das B-Plangebiet samt einem 100 m Puffer durchgeführt wurde.

5.2 Kreis Ostholstein vom 30.03.2026

Fachbereich Boden,- Grundwasser- und Gewässerschutz

Niederschlagswasser

(…) Am 10.10.2019 ist der Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1" in Kraft getreten. Gemäß diesem Erlass ist ein Nachweis der schadlosen Regenwasserbeseitigung, sowie eine Bilanzierung über die Höhe der Abweichung von einem natürlichen Wasserhaushalt zu erbringen. (…)

➔ Die Stellungnahme wurde dahingehend berücksichtigt, dass die Erteilung einer Entwässerungsgenehmigung für die Hotelanlage B-Plan 54.2 in Grömitz beim

Zweckverband Karkbrook beantragt und durch ihn am 09.06.2026 in Aussicht gestellt wurde.

Untere Naturschutzbehörde

Verstoß gegen das Bauverbot im Küstenschutzstreifen (§ 35 Abs. 2 LNatSchG SH):

Das Plangebiet liegt unstrittig im Außenbereich und erstreckt sich in den gesetzlichen Küstenschutzstreifen, der gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG SH eine Tiefe von 150 Metern bemisst. In diesem Bereich gilt ein striktes gesetzliches Bauverbot. Der Küstenschutzstreifen ist im Teil A der Satzung nachrichtlich darzustellen. Eine Überplanung ist nur zulässig, wenn eine Ausnahme nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG durch mich erteilt wurde. Ein entsprechender Ausnahmebescheid wurde bisher weder beantragt noch erteilt. Auf die Ausnahme besteht kein gesetzlicher Anspruch und sie kann nur erteilt werden, wenn sich dies mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbaren lässt und auch keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen (§ 51 LNatSchG). Ohne diese Ausnahme wäre der B-Plan mangels Vollzugsfähigkeit rechtswidrig,

➔ Die Stellungnahme wurde dahingehend berücksichtigt, dass der 150 m Streifen nach § 35 LNatSchG in die Planzeichnung nachrichtlich übertragen wird.

Unter Hinweisen wird aufgenommen:

„Gemäß der Inaussichtstellung der Genehmigung einer Ausnahme von den Bauverboten des § 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 sind im Rahmen der Projektplanung nachzuweisen:

- Hinsichtlich der Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (https://vogel-glas.vogelwarte.ch/assets/files/broschue-ren/Glasbroschuere 2022 D.pdf) verwiesen
- 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 (Verstärkung der Anlockwirkung);
- es dürfen nur spezielle insektenfreundliche Lampen verwendet werden: UV-armes, gelbes Licht mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm; z.B. Natrium-dampf-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.
- Für die Grünflächen ist Regiosaatgut (Gebiet 3 „Nordostdeutsches Tiefland") zu verwenden, für die Gehölzanpflanzungen sind gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 1 „Nordwestdeutsches Tiefland" zu verwenden

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 § 35 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. Abs. 4 LNatSchG) nachzuweisen sind.
Darüber hinaus wurden die Begründung und der Umweltbericht entsprechend der genannten Hinweise ergänzt.

Unwirksamkeit der Kompensationsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die für das Gesamtprojekt vorgesehene Kompensation durch Ökopunkte ist rechtlich nicht wirksam im Satzungstext verankert. Die bloße Erwähnung in der Begründung entfaltet keine Normwirkung (zur Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts s.u.). Daher muss die Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen zwingend in den Textteil der Satzung (Teil B) aufgenommen werden. Im Satzungstext müssen die Maßnahmen, die externe Fläche (Gemarkung, Flur, Flurstück) sowie die Registernummer des Ökokontos dezidiert genannt werden und die Verwendung bedarf meiner Zustimmung. Diese Zustimmung kann derzeit neben den o.g. Gründen auch nicht erteilt werden, da beabsichtigt wird, Ökopunkte aus einem Ökokonto außerhalb des Kreises Ostholstein zu beziehen, obwohl ortsnahe Flächen verfügbar sind.
Der Erlass zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fordert vorrangig einen räumlich-funktionalen Zusammenhang. Dies gilt umso mehr, als durch den Eingriff im 150 m- Streifen die lokale ökologische Funktion und das Landschaftsbild direkt vor Ort beeinträchtigt werden. Ein Verzicht auf den räumlichen Bezug bei verfügbarer lokaler Kompensation würde einen Abwägungsfehler darstellen.

➔ Die Stellungnahme wurde zurückgewiesen. Der Zusammenhang der Ausgleichsmaßnahmen ist geregelt. Das ausgewählte Ökokonto befindet sich im Naturraum ostholsteinisches Hügelland. Auch das Plangebiet ist gemäß der naturräumlichen Gliederung Teil des ostholsteinischen Hügellandes. Somit befinden sich sowohl das Plangebiet als auch die ausgewählten Flächen für das Ökokonto innerhalb desselben Landschaftsraumes.

Die Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen wurde in den Textteil der Satzung (Teil B) übernommen.

Artenschutzbelange

Hinsichtlich der Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere 2022 D.pdf) verwiesen. Dies sollte als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Es fehlen Vorgaben zur Beleuchtung und zum Einsatz insektenfreundlicher Lampen. Gem. dem Entwurf des § 41a BNatSchG sind neu zu errichtende Beleuchtungen oder auch wesentliche Änderungen von Beleuchtungsanlagen an Straßen, Wegen, baulichen Anlagen und Werbeanlagen so zu konstruieren, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten von nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. (…)

➔ Die Stellungnahme wurde dahingehend berücksichtigt, dass Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag, Maßnahmen zur Vermeidung von Streulicht und damit zusammenhängend auch Maßnahmen für eine insektenfreundliche Beleuchtung im Umweltbericht konkretisiert wurden.

Regiosaatgut und gebietsheimische Gehölze

Für die Grünflächen ist Regiosaatgut (Gebiet 3 „Nordostdeutsches Tiefland") zu verwenden, für die Gehölzanpflanzungen sind gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 1 „Nordwestdeutsches Tiefland" zu verwenden. Auch die Festsetzungen zur Gebietsherkunft sind in die Satzung (Textteil des Bebauungsplans) aufzunehmen. Der entsprechende Nachweis der Gebietsherkunft ist bei der Abnahme der Ausgleichs-/Ersatzflächen vorzulegen.

➔ Die Stellungnahme wurde dahingehend berücksichtigt, dass die Angaben dazu im Umweltbericht und im Textteil des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

6. SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN DEUTLICH WURDEN

Der wesentliche Anteil externer Unterlagen und Daten zur Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54.2 lag vor. Weitergehende Daten wurden bei den zuständigen Behörden angefragt und zur Verfügung gestellt bzw. durch Geländebegehungen erhoben. Die Erfassung der Biotoptypen und der Fauna erfolgte innerhalb der für die Kartierung notwendigen Jahres- und Tageszeit.

Die relevanten Umweltfolgen der Aufstellung wurden auf der Basis der o. g. Daten überprüft, sodass eine hinreichende Beurteilungsgrundlage für eine umweltverträgliche Realisierung der Planung vorliegt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 17.08.2026

(gez. Sebastien Rieke)
Bürgermeister