

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR**

### **1. ÄNDERUNG DES**

### **BEBAUUNGSPLANES NR. 101**

### **DER GEMEINDE GRÖMITZ**

**FÜR EIN GEBIET IN LENSTERSTRAND AM BLANKWASSERWEG,  
SÜDLICH DES HANSEATENWEGES IN HÖHE DES KLETTERPARKS**

---

#### VERFAHRENSSTAND:

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

#### AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Verkehr	8
3.6	Grünplanung	8
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
4.1	Stromversorgung	9
4.2	Gasversorgung	9
4.3	Wasserver- / und -entsorgung	9
4.4	Müllentsorgung	12
4.5	Löschwasserversorgung	12
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>13</b>
5.1	Bodenschutz	13
5.2	Abfall	13
5.3	Archäologie	13
5.4	Schifffahrt	13
5.5	Küstenschutz	14
5.6	Hinweise sonstiger Ver- und Entsorgungsträger	15
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>16</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

Zur **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101** der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet in Lensterstrand am Blankwasserweg, südlich des Hanseatenweges in Höhe des Kletterparks.

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Innerhalb des Plangebietes bestehen seit vielen Jahren fest etablierte gastronomische Betriebe, sowie Wochenendhäuser / -wohnungen sowie ein derzeit noch unbebautes Grundstück. Die Gastronomiebetriebe innerhalb des Plangebietes sind in Zusammenspiel mit dem gegenüberliegenden Tourismuszentrum ein wichtiger Bestandteil der touristischen Versorgungsinfrastruktur am Lensterstrand. Im Zuge geplanter und bereits erfolgter Umstrukturierungs- und Erweiterungsmaßnahmen hat sich herausgestellt, dass die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes v.a. in Hinblick auf den Versiegelungsgrad nicht ausreichen, um die Betriebe zukunftsfähig zu entwickeln. Darüber hinaus besteht auch kein Bedarf mehr Anlagen für die Tourismusverwaltung nördlich des Blankwasserweges zu errichten. Gleichzeitig möchte die Gemeinde Grömitz die Gelegenheit nutzen und die Anordnung der Wohnnutzungen im Sinne von Wochenendwohnen und Betriebsleiterwohnen weiter einschränken und in der „1. Reihe“ zur Promenade ausschließen. Infolgedessen hat die Gemeinde Grömitz sich entschlossen den Teilbereich des Sondergebietes „Tourismuszentrum“ nördlich des Blankwasserweges zu überplanen und an die derzeitigen Gegebenheiten anzupassen und gewisse Erweiterungsmöglichkeiten zuzulassen. Planungsziel ist die Ansiedlung und Sicherung von Läden und Gastronomie zur Sicherung der touristischen Infrastruktur am Lensterstrand.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.750 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeinde Grömitz hat am 22.03.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 beschlossen.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan - Fortschreibung 2021 des Landes Schleswig-Holstein wird Grömitz als Ländlicher Zentralort gekennzeichnet und weite Teile des Gemeindegebietes wie auch das Plangebiet liegen in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II weist Grömitz die Funktion eines ländlichen Zentralortes zu. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des im Plan dargestellten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines Zentralen Ortes, sondern innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist für das Plangebiet in seiner Karte 2 auf ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Darüber hinaus wird das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung verortet. Die Karte 3 stellt zudem ein Hochwasserrisikogebiet gemäß §§ 73, 74 WHG dar. Das Plangebiet wird zusätzlich in einem Strandwall-Geotop „Strandwallebene Kellenhusen - Grömitz (Lenster Strand) mit ehemaligem Klostersee“ verortet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz von 1999 stellt das Plangebiet bereits als Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO dar. Somit entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Grömitz von 1997 trifft für das Plangebiet keine relevanten Aussagen.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 aus dem Jahr 2011. Dieser setzt für das Plangebiet zwei Sondergebiete „Tourismuszentrum“ gemäß § 10 BauNVO fest, mit einer GRZ von 0,3, maximal einem Vollgeschoss einer maximalen Firsthöhe von 7,00 m über der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich am Lensterstrand im südlichen Gemeindegebiet von Grömitz. Im Süden wird der Plan durch den Blankwasserweg begrenzt, auf dessen gegenüberliegenden Seite der Tourismusservice sowie ein Kletterpark, Aussichtsturm, Minigolf, Spielplätze und gastronomische Einrichtungen entstanden sind. Im Norden endet der Hanseatenweg, der durch ein Wochenendhausgebiet führt. Am Ende der Straße schließt ein Fußweg an, der den Hanseatenweg mit dem Blankwasserweg verbindet und das Plangebiet in zwei Bereiche teilt. Das Plangebiet selbst ist in verschiedenen große Grundstücke geteilt und weitestgehend entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 101 bebaut. Das Grundstück des

Blankwasserweges Nr. 121 liegt seit mehreren Jahren brach und wird mit verschiedenen Zwischennutzungen bespielt.

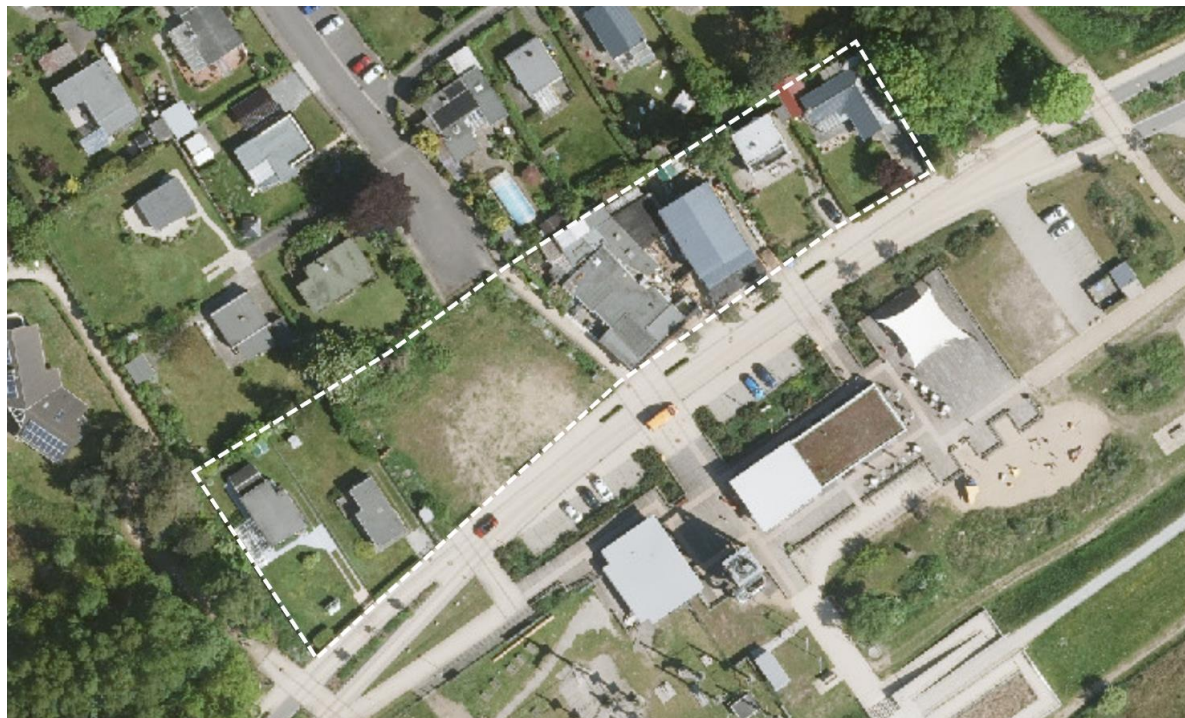


Abb.: Digitaler Atlas Nord mit Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 4.170 m<sup>2</sup>, wovon 4.080 m<sup>2</sup> auf die Sondergebiete „Tourismus“ entfallen.

#### **3.2 Planungsalternativen / Standortwahl**

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Umstrukturierung und Nachverdichtung eines bestehenden Gebietes handelt, bestehen keine Planungsalternativen.

#### **3.3 Auswirkungen der Planung**

Mit der Nachverdichtung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ wurden beachtet und entsprechende

Maßnahmen ergriffen bzw. Nachweise erbracht. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf die Ausführungen zur Ver- und Entsorgung (Ziffer 4 dieser Begründung) verwiesen.

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

### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird weiterhin als Sondergebiet, das der Erholung dient „Tourismus“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Allerdings wird die Zweckbestimmung konkretisiert und eine vorrangig touristische Versorgung und Freizeitgestaltung ausgewiesen. Die ursprünglich zulässigen Verwaltungsnutzungen werden zukünftig nicht mehr zugelassen.

Die Gemeinde passt die Regelungen für die Wochenendhäuser im Plangebiet an die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes – Fortschreibung 2021 an und erhöht die maximale Grundfläche der Wochenendhäuser von 60 m<sup>2</sup> auf 70 m<sup>2</sup> und begründet das mit den gestiegenen aber auch zeitgemäßen Ansprüchen an die Freizeitinfrastruktur der Tourismusgemeinden.

Zudem werden die Wohnnutzungen im Sinne von Wochenendwohnen und Betriebsleiterwohnen weiter eingeschränkt und grundsätzlich in der „1. Reihe“ zur Promenade ausgeschlossen bzw. werden Betriebsleiterwohnungen nur im Obergeschoss ermöglicht. Derzeit bestehen keine Baugenehmigungen für Wochenendwohnungen im SO 1. Allerdings ist ein Wochenendhaus im vorderen Bereich SO 1 und eine Betriebsleiterwohnung im Obergeschoss des SO 1 vorhanden und baurechtlich genehmigt.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Grömitz ist es, einen erweiterten Bestandsschutz für das bisher genehmigte Wochenendhaus im SO 1 zu schaffen und zugleich im Interesse der touristisch geprägten Promenadennutzung die Entstehung neuer Wochenendhäuser im vorderen Grundstücksbereich zu beschränken. Zu bedenken ist, dass der Ausschluss der vorher allgemein zulässigen Wochenendhäuser im vorderen Bereich SO 1 durch die neu getroffenen Festsetzungen zum Wochenendwohnen dazu führen würde, dass nicht nur die

Neuerrichtung und auch Nutzungsänderung - also die Schaffung zusätzlicher Wochenendwohnungen - ausgeschlossen würde, sondern auch Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen, die ebenfalls an die Festsetzungen von Bebauungsplänen gebundene Vorhaben i. S. v. S 29 BauGB darstellen. Mithin könnte - wenn es bei den textlichen Festsetzungen bliebe - beispielsweise auch eine baugenehmigungspflichtige Modernisierung oder geringfügige Erweiterung eines Wochenendhauses nicht im Ausnahmewege zugelassen werden. Um dies zu vermeiden, ist vorgesehen, für das Wochenendhaus im SO 1 einen sogenannten erweiterten Bestandsschutz zu schaffen, wie es mit der Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung erfolgt ist.

### 3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet gegenüber der ursprünglichen Festsetzung von 0,3 auf 0,4 angehoben. Das begründet sich zum einen mit der vorhandenen Bestandsbebauung und zum anderen mit den gestiegenen Nutzungsansprüchen an die touristische Infrastruktur. Eine Sonderstellung nimmt das Eckgrundstück östlich der fußläufigen Verbindung zwischen Blankwasserweg und Hanseatenweg ein. Hier besteht seit langer Zeit eine wichtige gastronomische Einrichtung, die neben den Tagesgästen auch die umliegenden Campingplätze und Ferienhausgebietes versorgt. Aufgrund des beengten Grundstückszuschnitts und fehlender Entwicklungsmöglichkeiten in die Höhe, wurde im rückwärtigen Bereich eine Betreiberwohnung errichtet. Somit bedarf es hier einer Erhöhung der Grundflächenzahl, um den Bestand abzusichern und Planungssicherheit zu erhalten. Ein Teilrückbau der errichteten Hochbauten ist wirtschaftlich nicht darstellbar und würde den gastronomischen Betrieb in Mitleidenschaft ziehen.

Zudem wird eine Überschreitung der GRZ für die Grundflächen der Anlagen (Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc.) nach § 19 Abs. 4 BauNVO analog zum Ursprungsplan zugelassen. Der Gesamtversiegelungsgrad erhöht sich hier von einer GRZ 0,6 auf zukünftig 0,7 bzw. 0,75. Darüber hinaus wird die Überschreitung der GRZ für gewerblich genutzte, überdachte Außenterrassen aus dem Ursprungsplan übernommen und etwas abgesenkt, angepasst an die neu festgesetzte GRZ.

Es wird weiterhin nur maximal ein Vollgeschoss im Plangebiet zugelassen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird zukünftig mit 9,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, was in etwa der ursprünglichen Höhe von 7,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden entspricht. Das Gelände hat eine Höhe von etwa 1,70 m bis 2,80 m über NHN.

Die Festsetzung zur Höhenlage wurde aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen.

### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzungen zu den überdachten Stellplätzen und Garagen sowie zu den gewerblich genutzten Außenterrassen wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

Zudem werden Festsetzungen zur Baugestaltung (Dächer, Material Dachaufbauten) getroffen, welche ebenfalls aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen wurden.

## **3.5 Verkehr**

### **3.5.1 Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Blankwasserweg. Das Plangebiet wird durch eine fußläufige Verbindung zum Hanseatenweg getrennt. Die Gemeinde Grömitz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

## **3.6 Grünplanung**

### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden, da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Flächenversiegelungen ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes dürfen jedoch nicht außer Acht gelassen werden. So sind auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belange-Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts.

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



### 3.6.2 Artenschutz

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

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

Sofern für potenzielle Neubauten großflächige Glasfronten vorgesehen sind, ist die anlagebedingte Kollisionsgefahr durch geeignete Maßnahmen bzw. Planungsvarianten so weit wie möglich zu minimieren, um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verhindern.

Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasseroberflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken. (Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Licht & Naturschutz – Arbeitshilfe zur naturschutzfachlichen Einschätzung von Licht zum Schutz der Artenvielfalt, 2022).

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

## 4 Ver- und Entsorgung

### 4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

### 4.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### 4.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen und ggf. zu ergänzenden Trinkwassernetz.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene und zu ergänzende Kanalnetz des Zweckverbandes Karkbrook entsorgt.

Das Plangebiet ist an das gemeindliche RW-Kanalnetz der Gemeinde Grömitz angeschlossen.

Die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ sollen eine integrale Vernetzung von Regenwasser- und Gewässerbewirtschaftung bei zukünftigen wasserwirtschaftlichen Planungen in Baugebieten sicherstellen.

Zur Bewertung des geplanten Eingriffs in den Wasserhaushalt werden Flächenanteile für die drei Komponenten der Wasserhaushaltsgleichung (Versickerung, Verdunstung und Abfluss) im Baugebiet ermittelt und mit dem Referenzzustand verglichen. Je nach Grad der Abweichung, ergibt das Ergebnis einen weitgehend natürlichen oder einen deutlich bzw. extrem geschädigten Wasserhaushalt. In Abhängigkeit der Abweichung sind entsprechende hydraulische Nachweise für die Einleitung ins Gewässer zu führen. Die Bilanzierung wird mit dem vom Land Schleswig-Holstein zur Verfügung gestellten Berechnungsprogramm A-RW1 ermittelt. Die Berechnungsergebnisse können der folgenden Abbildung entnommen werden.

Im Rahmen der Berechnung wurde dabei der derzeitige Ist-Zustand (Abb. 1) mit dem maximal möglichen Versiegelungsgrad der aufgrund der Planung der 1. Änderung zukünftig möglich sein wird (Abb. 2) miteinander verglichen.

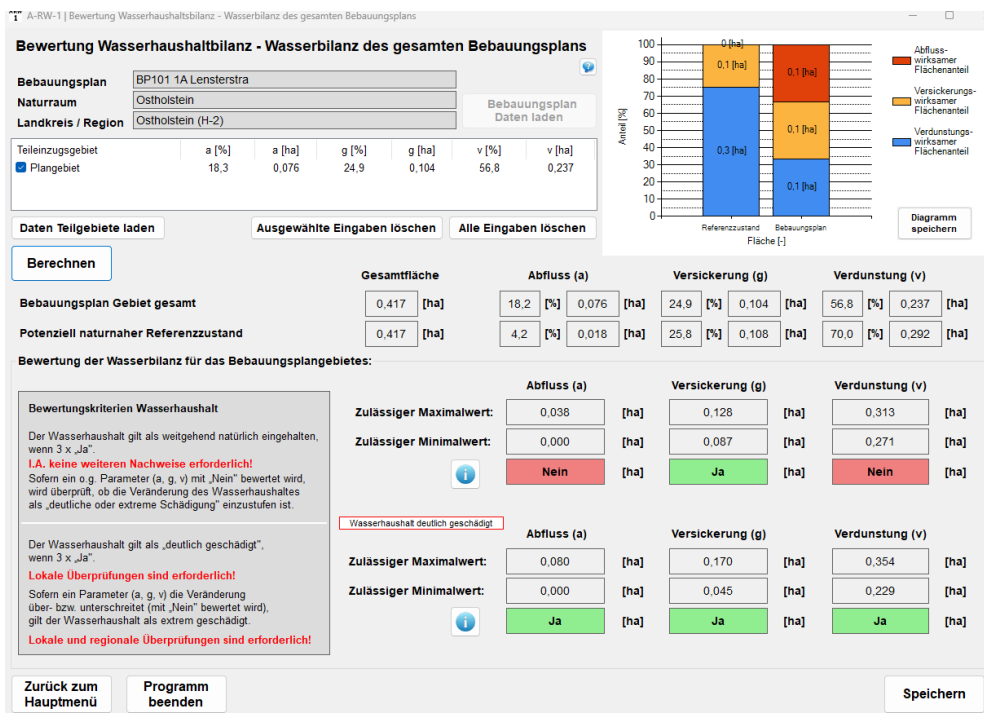


Abb.: Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz für den Bebauungsplan Nr. 101, 1. Änderung, Gemeinde Grömitz – Ist-Zustand

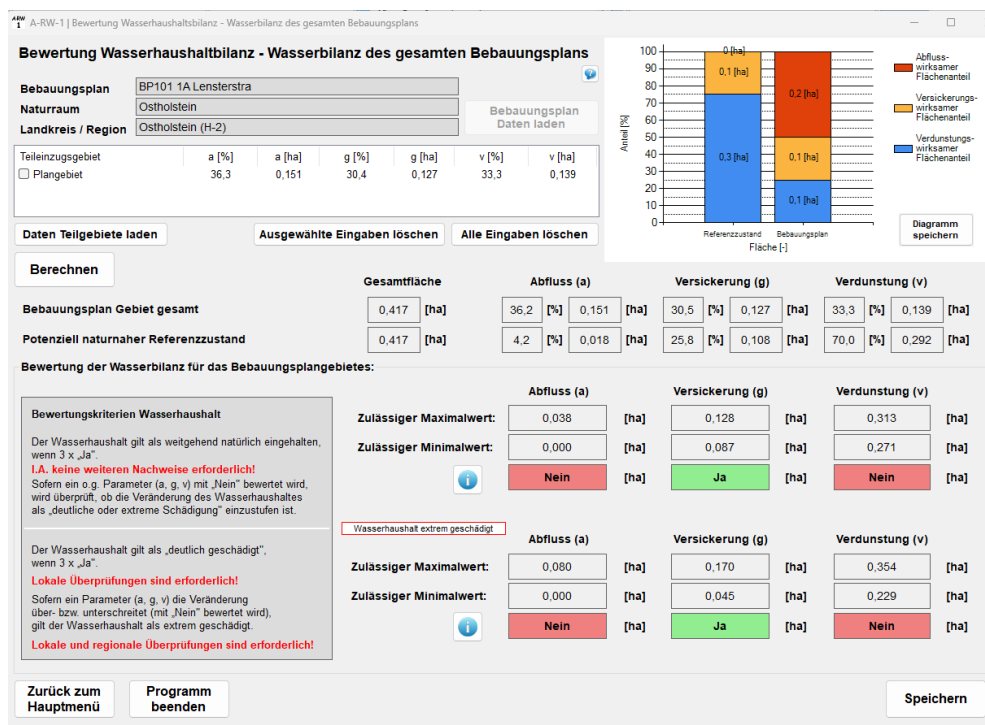


Abb.: Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz für den Bebauungsplan Nr. 101, 1. Änderung, Gemeinde Grömitz, **Planung**

Es wurden die vorgenommenen Eingaben hinsichtlich ihrer Abweichung zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt bewertet.

Der derzeitige Zustand hinsichtlich der hinsichtlich der a-g-v-Werte (Abfluss a, Versickerung g, Verdunstung v) weist bereits heute eine Abweichung gegenüber dem potenziell naturnahen Wasserhaushalt von  $> 5\%$  aber  $\leq 15\%$ . Es zeigt sich somit, dass bereits die Bestandbebauung eine deutliche Schädigung des Wasserhaushaltes erzeugt (Fall 2). Dies resultiert durch den reduzierten Flächenanteil „Verdunstung“ sowie den erhöhten Flächenanteil „Abfluss“.

Durch die geplante Veränderung im Bebauungsplan Nr. 101, 1. Änderung kommt es hinsichtlich der a-g-v-Werte (Abfluss a, Versickerung g, Verdunstung v) zu einer Abweichung gegenüber dem potenziell naturnahen Wasserhaushalt von  $> 5\%$  und  $> 15\%$ . Es zeigt sich somit, dass durch die geplante Maßnahme der Wasserhaushalt extrem geschädigt (Fall 3) ist. Dies resultiert durch den reduzierten Flächenanteil „Verdunstung“ und „Versickerung“ sowie den erhöhten Flächenanteil „Abfluss“.

Das A-RW1 sieht für den Fall 3 „extreme Schädigung des naturnahen Wasserhaushalts“ eine „regionale Überprüfung“ vor. Allerdings erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers in ein verrohrtes Gewässer bzw. über den gemeindlichen RW-Kanal der Gemeinde Grömitz, somit sind die lokalen („Bordvoll“ und „Erosion“) und regionalen Überprüfungen nicht durchführbar.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Bestandsgebiet derzeit nicht vollständig bebaut ist, da das Eckgrundstück Blankwasserweg Nr. 121 seit vielen Jahren unbebaut ist und dieser Umstand sich entsprechend in der Bilanzierung des Wasserhaushaltes niederschlägt. Es ist also auch heute schon ein höherer Versiegelungsgrad zulässig. Darüber hinaus handelt es sich um ein Bestandsgebiet, dessen Gebäude und Grundstücksnutzung auch bei möglichen Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz (Gründach, Flächenversickerung etc.) davon unberührt bleiben und kaum Verbesserungen eintreten würden, da diese Regelungen lediglich potenzielle Neubauten betreffen würden. Die bestehenden Dächer in Gründächer umzuwandeln, wird als nicht angemessen bewertet.

Insgesamt ist eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers möglich. Die Bedingungen des A-RW1 sind erfüllt. Es wurde argumentiert, dass bestimmte Maßnahmen und Umstände zu keiner wirklichen Verbesserung führen, oder diese nicht sinnvoll bzw. als unverhältnismäßig angesehen werden. Daher wird davon ausgegangen, dass die Untere Wasserbehörde des Kreises die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung für die Erschließung in Aussicht stellt.

Die bei Bauarbeiten eventuell notwendigen Grundwasserabsenkungen sind nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Entsprechende Anträge sind spätestens einen Monat vor geplantem Beginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu stellen.

#### **4.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.5 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wurde mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Nach Auskunft des Zweckverband Karkbrook kann die Löschwasserversorgung des Bebauungsgebiets über das bestehende Trinkwassernetz im Blankwasserweg als gesichert angesehen werden.

## **5 Hinweise**

### **5.1 Bodenschutz**

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

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

### **5.2 Abfall**

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln –“, (Stand 2003). Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

### **5.3 Archäologie**

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

### **5.4 Schifffahrt**

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

ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

## 5.5 Küstenschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HW200).

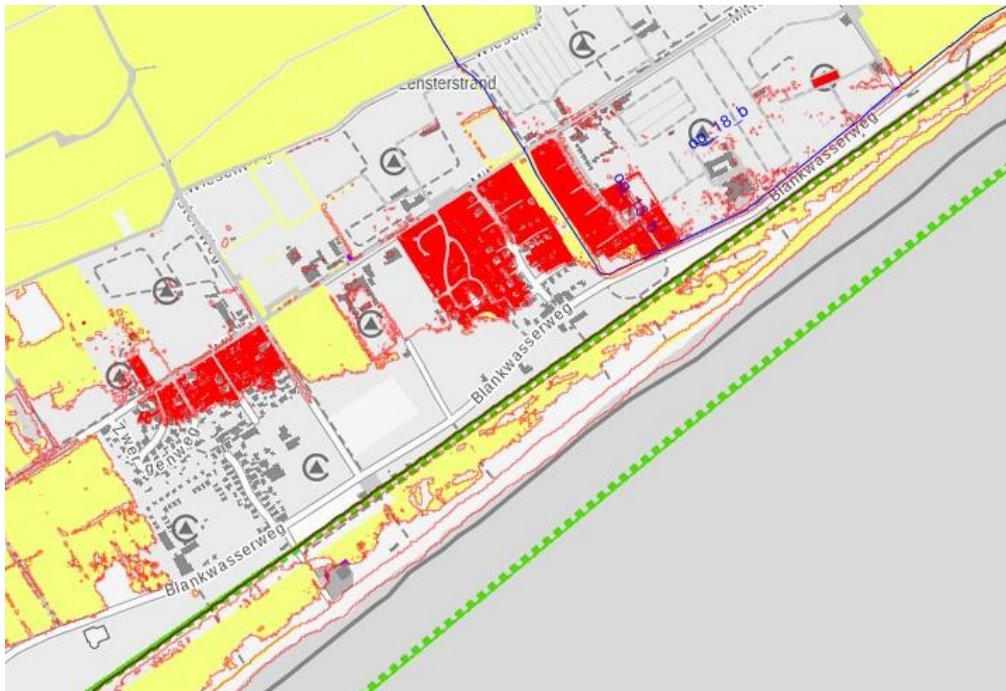


Abb.: Ausschnitt Karte Hochwasserrisikogebiete HW 200 gemäß [umweltanwendungen.schleswig-holstein.de](http://umweltanwendungen.schleswig-holstein.de)

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 der Gemeinde Grömitz befindet sich im Abschnitt Lensterstrand der Gemeinde Grömitz. Südlich des Plangebietes befindet sich der Landesschutzdeich vor der Klosterseeniederung.

Gemäß Generalplan Küstenschutz 2022 ist der in dem o. a. Planungsabschnitt vorhandene Landesschutzdeich vor der Klosterseeniederung zwischen Kellenhusen und Grömitz-Nord zukünftig zu verstärken. Das Verstärken des Landesschutzdeiches vor der Klosterseeniederung bedarf gemäß Landeswassergesetz (LWG) eines Planfeststellungsverfahrens. Ein Planfeststellungsverfahren wurde noch nicht eingeleitet.

Bauverbote gemäß § 82 Abs. 1 LWG (Errichtung baulicher Anlagen an der Küste) bestehen nicht. Das Plangebiet befindet sich des Weiteren weder im Bereich eines Deiches/Deichschutzstreifens gemäß § 66 Abs. 1 LWG i. V. m. § 70 Abs. 1 LWG (Benutzungen von Deichen), noch werden grundlegende Belange des § 80 LWG (Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste) und des § 81 LWG (Nutzungsverbote und Nutzungsbeschränkungen an der Küste) berührt.

Zur Minimierung von Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in Hochwasserrisikogebieten, aber auch in hochwassergefährdeten Bereichen an der Ostseeküste, die Einhaltung folgender Grundsätze empfohlen:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 2,40 m
- Räume mit Wohnnutzung/Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf mind. NHN + 2,90 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 2,40 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 2,90 m
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc.

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplans Küstenschutz müssen auch künftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein

Bei einem extremen Ostseesturmflutereignis könnte der Landesschutzdeich überspült werden und eine Überflutungsgefährdung für das durch diese Maßnahme betroffene Gebiet kann demnach nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da sich das Plangebiet auf einem entsprechenden Höhenniveau befindet. Eine potenzielle großräumige Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das landseitig der Landesschutzdeiche liegende Gebiet kommt aber nur insoweit zum Tragen, sofern es bei einer Ostseesturmflut zum Bruch des Landesschutzdeiches kommt. Insbesondere im Hinblick auf den zu erwartenden Meeresspiegelanstieg (Klimawandel!) kann der Wasserstand der Ostsee vermehrt höher eintreten und es besteht dann eine deutlich größere und häufigere Gefahr von Ostseehochwasser und Ostseesturmflut. Durch diese möglichen Überflutungen, aber auch durch Starkregereignisse (Extremereignisse), kann es zu Schäden an den baulichen Anlagen sowie deren Einrichtung/Ausstattung bzw. zu einer gänzlichen Vernichtung von baulichen Anlagen kommen.

Ein Anspruch auf Entschädigung gegenüber dem Land Schleswig-Holstein besteht nicht. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für eine entsprechende Vorsorge gegen Ostseehochwasser- und/oder Ostseesturmflutereignisse sowie deren Folgen ausschließlich beim Vorhabenträger bzw. der Gemeinde Grömitz liegt.

## **5.6 Hinweise sonstiger Ver- und Entsorgungsträger**

Deutsche Telekom Technik GmbH – vom 28.04.2023

Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit unserem Bauherrensenservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren> in Verbindung setzen. Geschäftskunden können über die Hotline 0800 3301300 oder über die E-Mail-Adresse: <https://geschaeftskunden.telekom.de/kontakt-kmu-fn> Kontakt mit dem Geschäftskundenvertrieb aufnehmen.

## **6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

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

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

**7 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

**8 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz am 12.09.2023 gebilligt.

Grömitz,

Siegel

(Sebastian Rieke)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 101, 1. Änderung ist am 12.11.2023 rechtskräftig geworden.