

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR**

### **4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 102**

#### **DER GEMEINDE GRÖMITZ**

**FÜR EIN GEBIET IN LENSTERSTRAND NÖRDLICH DES BLANKWASSERWEGES,  
BEGRENZT DURCH DEN STÖRTEBEKERWEG IM WESTEN UND  
DIE SÜDLICH UND WESTLICH DES MITTELWEGES  
LIEGENDEN CAMPINGPLÄTZE - JCG -**

---

#### VERFAHRENSSTAND:

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- 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  
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>5</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>6</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Verkehr	7
3.6	Grünplanung	7
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>8</b>
5.1	Bodenschutz	8
5.2	Grundwasserschutz	9
5.3	Archäologie	9
5.4	Hochwasserschutz	10
5.5	Schifffahrt	10
<b>6</b>	<b>Kosten</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>11</b>

## BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 102, 4. Änderung** der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet in Lensterstrand nördlich des Blankwasserweges, begrenzt durch den Störtebekerweg im Westen und die südlich und westlich des Mittelweges liegenden Campingplätze - JCG -.

### 1 Vorbemerkungen

#### 1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Das langjährig bestehende Jugendcamp am Lensterstrand bedarf einer grundlegenden Umstrukturierung und damit einhergehenden baulichen Veränderung, um eine zeitgemäße Freizeitnutzung zu ermöglichen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Grömitz im Jahr 2022 im Rahmen einer 3. Änderung des Bebauungsplanes neben der Hauptzielgruppe „Jugendliche“ auch die Nebenzielgruppe „kleine Familien“ in das Nutzungsspektrum aufgenommen.

Inzwischen liegt ein Bebauungskonzept für das gesamte Areal des Jugendcamps vor. Alte und unmoderne Gebäude werden beseitigt; geplant sind u.a. neue Sanitäreanlagen und eine größere Vielfalt an unterschiedlichen Unterkunftsformen. So sollen im Nordwesten des Gebietes überwiegend Zelte als kleines Zeltdorf errichtet werden, zentral gelegen ist dort auch ein Sanitärgebäude vorgesehen. Im Südosten des Plangebietes sind sog. Tinyhäuser und Lodges geplant. Dort sind weiterhin auch die Versorgungs- und Freizeitgebäude untergebracht.

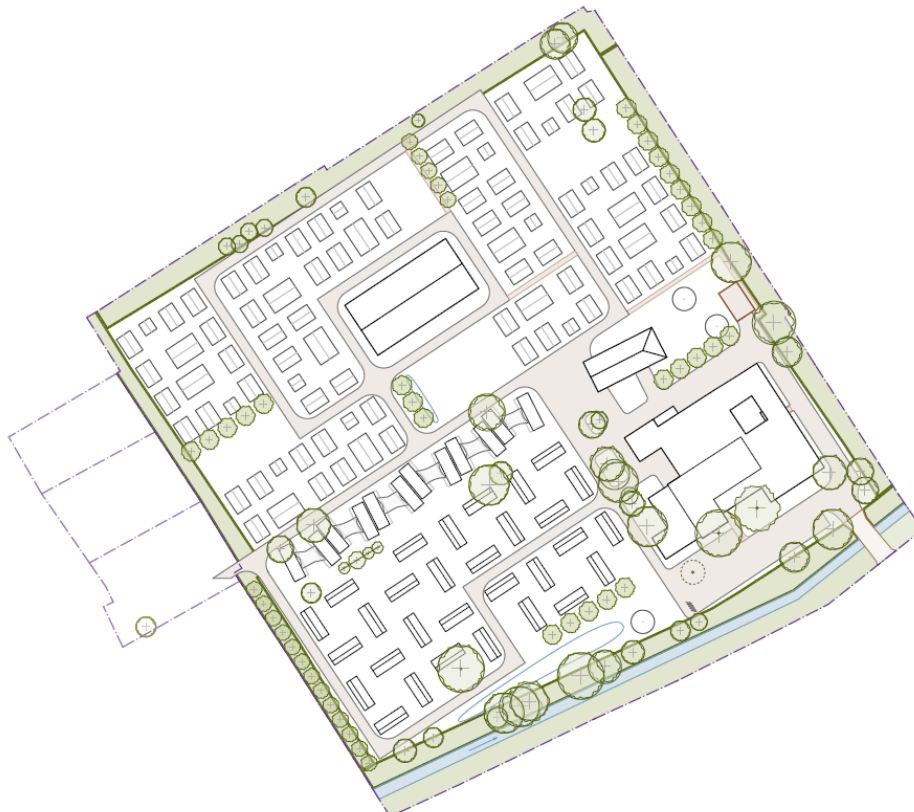


Abb.: A.one

Im Rahmen des Bauantrags hat sich herausgestellt, dass das geplante Vorhaben nicht alle Vorschriften der Landesbauordnung einhält. Insbesondere das im Nordwesten geplante Zelt-dorf lässt sich in der geplanten Form nicht umsetzen. Die textlichen Festsetzungen der 3. Än-derung des Bebauungsplanes werden daher um einige Klarstellungen ergänzt.

Die textliche 4. Änderung des Bebauungsplanes berührt die Grundzüge des Bebauungspla-nes Nr. 102 nicht und die Gemeinde hat sich entschieden, dass vereinfachte Verfahren ge-mäß § 13 BauGB anzuwenden. Das Maß der Nutzung bleibt unverändert. Die Art der Nut-zung wird nur geringfügig angepasst, es bleibt grundsätzlich bei einem Sonstigen Sonderge-biet nach § 11 BauNVO, was der Freizeit- und Erholungsnutzung vorwiegend von Jugendli-chen, aber auch anderen Bevölkerungsgruppen dient.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine An-haltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (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.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt der Gemeinde Grömitz hat am 11.05.2023 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102, 4. Änderung umfasst das gesamte Jugend-camp und überplant damit neben dem Geltungsbereich der 3. Änderung auch eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 102.

## **1.2 Rechtliche Bindungen**

Übergeordnete Planungsvorgaben des Landesentwicklungsplans 2021 des Landes Schles-wig-Holstein , des Regionalplans 2004 für den Planungsraum II und des Landschaftsrahmen-plans 2020 werden durch die geringfügigen textlichen Anpassungen nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde aus dem Jahr 1999 stellt das gesamte Plangebiet als Sondergebiet, das der Erholung dient „Jugendlager“ gemäß § 10 BauNVO dar. Auf dieser Grundlage wurde im Jahr 2002 der Bebauungsplan Nr.102 entwickelt und rechtskräftig. Die-ser setzt das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet „Jugendcamp“ gemäß § 11 BauNVO fest. Diese Sondergebietsausweisung wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Ur-sprungsbebauungsplanes hinreichend erläutert, so dass bei der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ge-mäß § 8 Abs. 2 BauGB ausgegangen werden kann.

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1997 zeigt das Plangebiet als Grünfläche „Campingplatz, Zeltplatz, Jugendlager mit umgebenden Bäumen bzw. Knicks.“

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 102 mit seiner 3. Änderung.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst das Jugendcamp am Blankwasserweg. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die beiden Hauptgebäude, in denen derzeit Nutzung wie Sanitärräume, Küche und Speisesaal, Büros, Mehrbettzimmer, Aufenthaltsräume und eine Mehrzweckhalle untergebracht sind. Das Jugendlager verfügt im Moment über etwa 120 Unterkunft-Zelte, die in einzelne Zeltdörfer unterteilt sind, sowie feste Campinghütten, mit jeweils mehreren Betten ausgestattet. Darüber hinaus sind auf dem Gelände verschiedene Sport- und Freizeitplätze verteilt. Nach Auskunft des derzeitigen Betreibers umfasst die Anlage Kapazitäten für ca. 900 Personen und wird vorrangig von verschiedensten Organisationen, Schulen, Verbänden und auch Familien besucht. Der gesamte Platz ist durchgehend eingegrünt und zum Teil mit Bäumen bestanden.



Abb.: Digitaler Atlas Nord



### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 der Gemeinde Grömitz umfasst etwa 3,3 ha.

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

Planungsalternativen bestehen nicht, da die Gemeinde Grömitz für eben dieses Plangebiet die Umsetzung des vorliegenden Baukonzeptes zur Modernisierung des Jugendcamps ermöglichen möchte. Alternative Standorte fallen unter Berücksichtigung des Planungszieles somit aus.

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

Bei Umsetzung der Planung geht die Gemeinde Grömitz davon aus, dass der Gebietscharakter des Jugend- und Feriencamps grundsätzlich erhalten bleibt. Die unterschiedlichen Unterkunftsformen ermöglichen dabei eine Saisonverlängerung.

Mit der Planung wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zusätzliche Bodenversiegelungen erfolgen nicht.

Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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.

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

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 102 der Gemeinde Grömitz mit seiner 3. Änderung. Festgesetzt ist dort ein Sonstiges Sondergebiet „Jugend- und Feriencamp“ gemäß § 11 BauNVO. Als Maß der Nutzung ist eine maximal zulässige Grundfläche von 6.000 m<sup>2</sup> und ein Vollgeschoss sowie eine offene Bauweise mit einer großen Baugrenze festgelegt.

Im Hinblick auf die geplante Errichtung der Zeltunterkünfte im Nordwesten des Plangebietes wird nun klargestellt, dass für die Errichtung der Zelte die Vorschriften der Camping- und Wochenendplatzverordnung anzuwenden sind. Diese Zelte gehören als Unterkunftsform eindeutig zu dem nach § 11 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiet der Zweckbestimmung „Jugend- und Feriencamp“ und werden über den Betreiber vermietet; die Verpflegung

der Gäste erfolgt über die im Plangebiet gelegenen Versorgungseinrichtungen. Damit ist ein wesentlicher Unterschied zu herkömmlichen Campingplätzen gegeben. Insoweit scheidet für diesen Teil des Plangebietes ein Sondergebiet, das der Erholung dient „Campingplatz“ nach § 10 BauNVO aus, da die Zeltunterkünfte Bestandteil des Gesamtkonzeptes sind. Gleichwohl sind im Hinblick auf Gefahren durch Feuer und Ähnliches die Zeltunterkünfte den Zelten auf einem herkömmlichen Campingplatz gleichzusetzen. Von daher sind in diesem Bereich die Vorschriften der Camping- und Wochenendplatzverordnung ausreichend. Es wird nun klargestellt, dass im Nordwesten des Plangebietes (Bereich 1b) Unterkünfte ausschließlich in Zelten zulässig sind, für deren Errichtung die Camping- und Wochenendplatzverordnung anzuwenden ist. Die anderen Zulässigkeiten der Textziffer 1.3, Abs. 2 Nr. 2-6 bleiben davon unberührt. Die Zelte dürfen die festgesetzte Baugrenze um bis zu 2 m überschreiten. Eine großzügigere Anordnung kann damit erreicht werden.

Für das Plangebiet im Südosten wird klargestellt, dass die zulässige Grundfläche nur für Gebäude anzuwenden ist. Soweit auch dort ggf. Zelte oder Wohnwagen aufgestellt werden sollen, sind diese beweglichen Unterkünfte bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen.

### **3.5 Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes wird durch diese Änderung nicht berührt. Die Gemeinde Grömitz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

### **3.6 Grünplanung**

Die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 102 gelten unverändert fort.

#### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Soweit die Planung zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen kann, ist auch im vereinfachten Verfahren die naturschutzfachliche Eingriffsregelung zu beachten. Durch die geplante Änderung der Art der Nutzung ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, da das Maß der Nutzung unverändert bleibt. Ein Ausgleich wird somit nicht erforderlich.

#### **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.

Durch die geplante Änderung der Art der Nutzung ergeben sich keine Beeinträchtigungen, die gegen das Zugriffsverbot verstoßen.

Fledermausvorkommen, gebäudebrütende Vogelarten, z.B. Schwalben, Mauersegler u.a. sowie geschützte Insekten (Hornissen, Wespenarten) werden in den derzeit noch intensiv genutzten Gebäuden nicht angenommen, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass es bei Beachtung von Maßnahmen (Bauzeitenregelung, ggf. Ersatzkästen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten und Umsiedeln von Insekten) voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt. Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abrissarbeiten eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektenester befinden könnten. Grundsätzlich ist § 39 BNatSchG zu beachten und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu unterlassen.

#### **4 Ver- und Entsorgung**

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die getroffenen Klarstellungen nicht berührt.

#### **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.

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.

## **5.2 Grundwasserschutz**

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.

## **5.3 Archäologie**

Auf der überplanten Fläche sind archäologische Funde möglich. Daher 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 Hochwasserschutz**

Der überplante Bereich wird durch den Landesschutzdeich „Klosterseeniederung“ vor Ostseehochwasser- und Ostseesturmflutereignissen geschützt und daher bestehen derzeit auch keine Bauverbote. Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes bestehen demnach keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der überplante Bereich laut Auswertung des Kartenmaterials in einem ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet an der Ostseeküste Schleswig-Holsteins befindet, welches aber – wie bereits erwähnt – durch den Landesschutzdeich „Klosterseeniederung“ vor Ostseehochwasser- und/oder Ostseesturmflutereignissen geschützt wird. Bei extremen Ostseehochwasserereignissen besteht jedoch eine Überflutungsgefahr für die überplanten Flächen. Mit Wind- und/oder Wasserschäden ist in diesem Falle zu rechnen. Eine potenzielle großräumige Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das landseitig des Landesschutzdeiches liegende Gebiet kommt nur insoweit zum Tragen, sofern es bei einer extremen 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/oder Ostseesturmflut.

#### **5.5 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.

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, 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.

**6 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

**7 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz am 09.11.2023 gebilligt.

Grömitz, den 05.02.2024

Siegel

(Rieke)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 102, 4. Änderung ist am 08.02.2024 rechtskräftig geworden.