

UVP-Bericht

zur

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes und
zum vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 54.2**

**für ein Gebiet zur Hotelerrichtung
westlich oberhalb des Jachthafens**

**in der Gemeinde Grömitz
Kreis Ostholstein**

Planungsbüro: PLANUNG kompakt LANDSCHAFT
Dipl.-Ing. Enno Meier-Schomburg
freier Landschaftsarchitekt
Oetjendorfer Kirchenweg 28
22955 Hoidorf
und
Verdiring 6a
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395/363 10 245
landschaft@planung-kompakt.de



Bearbeiter: Dipl.-Ing. agr. Sonja Meier-Schomburg
Dipl.-Ing. (FH) Heike Schulz-Rusnak
BSc Friederike Schüller

Aufgestellt: 27.05.2014, neu erstellt 27.01.2023, ergänzt 11.11.2024

Inhalt

1	Anlass und Grundlagen der Planung	5
1.1	Planungsanlass	5
1.2	Planungsgrundlagen.....	6
2	Beschreibung des Vorhabens.....	8
2.1	Räumliche Lage.....	8
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	10
2.3	Darstellung des Vorhabens.....	11
3	Rahmenbedingungen	21
3.1	Raumordnung und Regionalplanung	21
3.1.1	Landesentwicklungsplan	21
3.1.2	Landschaftsprogramm	24
3.1.3	Landschaftsrahmenplan	25
3.1.4	Regionalplan	35
3.1.5	Flächennutzungsplan.....	37
3.1.6	Landschaftsplan	39
3.2	Kommunale Planung	41
3.3	Weitere Planungen.....	41
4	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	42
4.1	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	42
4.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	44
4.2.1	Tiere.....	44
4.2.2	Pflanzen	47
4.2.3	Biotope und biologische Vielfalt	51
4.3	Schutzgut Fläche	55
4.4	Schutzgut Boden	56
4.5	Schutzgut Wasser.....	57
4.6	Schutzgut Luft	59
4.7	Schutzgut Klima	59
4.8	Schutzgut Landschaft.....	60
4.9	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	62
5	Auswirkungen und Bewertung des Vorhabens.....	63
5.1	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	64
5.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	71
5.3	Schutzgut Fläche	74
5.4	Schutzgut Boden	78
5.5	Schutzgut Wasser.....	81
5.6	Schutzgut Luft	83
5.7	Schutzgut Klima	83
5.8	Schutzgut Landschaft.....	84
5.9	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	93
5.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	93
6	Vermeidung und Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	95
6.1	Vermeidung, Minderung und Alternativenprüfung	95
6.2	Ermittlung der Kompensationserfordernisse.....	100
6.2.1	Eingriff in das Schutzgut Boden	100
6.2.2	Eingriff in die Schutzgut Pflanzen	101
6.2.3	Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild.....	101
6.2.4	Gesamtkompensationsbedarf	102

6.3	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	102
6.4	Bilanzierung von Eingriff und Kompensation	104
7	Hinweise auf mögliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	105
8	Zusammenfassung.....	106
9	Quellen	108

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes	8
Abb. 2: Lage des Plangebietes (Kreis)	9
Abb. 3: 5. Änderung des Flächennutzungsplans	10
Abb. 4: Planzeichnung, Stand 04.10.2022.....	12
Abb. 5: Lageplan "Hotel am Jachthafen" vom 24.11.2021, Dierks & Cramer Architekten PartGmbH, Berlin	15
Abb. 6: Auszug aus dem Lageplan "Hotel am Jachthafen" vom 24.11.2021	17
Abb. 7: Perspektivansicht 1 - Hotel am Jachthafen	20
Abb. 8: Perspektivansicht 2 - Hotel am Jachthafen	20
Abb. 9: Auszug aus dem LEP 2021 mit Legende.....	22
Abb. 10: Auszug aus Umweltatlas S-H, Karte der Schutzgebiete mit Legende.....	26
Abb. 11: Ausschnitt LRP III 2020 Hauptkarte 1, Blatt 2.....	27
Abb. 12: Bedeutende Vogelbrut- und Rastgebiete aus dem LRP II 2003	28
Abb. 13: Hauptachsen des überregionalen Vogelzugs im terrestrischen Bereich	29
Abb. 14: Ausschnitt aus LRP III 2020, Hauptkarte 2, Blatt 2	30
Abb. 15: Parkplatz am Jachthafen, Böschung mit Beton abgestützt	32
Abb. 16: Jachthafen Grömitz, Blick nach Norden am Ufer entlang.....	32
Abb. 17: Jachthafen Grömitz, Blick nach Süden, im Hintergrund das natürliche Steilufer	33
Abb. 18: Ausschnitt aus LRP III 2020, Hauptkarte 3, Blatt 2 mit Kliff Grömitz-Rettin (KL 024).....	34
Abb. 19: Auszug aus Regionalplan 2004 mit Legende	36
Abb. 20: Plangebiet, eigenes Foto.....	37
Abb. 21: Auszüge aus dem Flächennutzungsplan Grömitz	38
Abb. 22: Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes für den Bereich Grömitz Süd, unten der vergrößerte Ausschnitt aus der darüberliegenden Abbildung	40
Abb. 23: Auszug aus dem LRP III 2022, Darstellung der Hauptachsen des überregionalen Vogelzuges im terrestrischen Bereich mit Plangebiet	45
Abb. 24: östlicher Teil des öffentlichen Parkplatzes mit Eingrünung	48
Abb. 25: knickähnlicher Pflanzstreifen zum Acker mit Kastanien und Birken auf Höhe des östlichen Parkplatzteils, mittig der als Fahrspur genutzte ruderele Grünstreifen	49
Abb. 26: Parkplatz mit westlicher Erweiterungsfläche (Google Earth 4/2022)	49
Abb. 27: Acker (Planstandort) mit Grünlandstreifen auf Höhe des Parkplatzes, im Hintergrund der lückige Knick, links oben ist die Ostsee erkennbar	50
Abb. 28: Strauchpflanzung an der Böschungskante oberhalb des Jachthafens, rechts der Küstenwanderweg.....	50
Abb. 29: Biotopkarte für den B-Plan Nr. 54.2 Grömitz (bearbeitet von PLANUNG kompakt LANDSCHAFT).....	51
Abb. 30: Blick östlich des Parkplatzes auf das Plangebiet, 23.01.2020.....	52
Abb. 31: Weg Richtung Küste mit ruderaler Grasflur, 23.01.2020.....	52
Abb. 32: Blick vom Parkplatz aus nach Westen, 23.01.2020	53
Abb. 33: Wohngebäude nördlich des Plangebietes, 23.01.2020	53

Abb. 34: Blick von Osten nach Westen über das Plangebiet, im Hintergrund Windräder, 23.01.2020	53
Abb. 35: Blick nach Süden, 23.01.2020	53
Abb. 36: Wanderweg nach Rettin mit Böschungsbereich, Blick Richtung Süden, 23.01.2020	53
Abb. 37: Weg Richtung Grömitz, 23.01.2020	53
Abb. 38: Topografische Karte mit Höhenlinien (Ausschnitt Küste: Jachthafen Grömitz bis Bliesdorf-Strand),	61
Abb. 39: Flächenbilanz des Hotels am Jachthafen	77
Abb. 40: Ansicht des Hotels von Osten, Dierks & Cramer Architekten, Berlin, 24.11.2021	86
Abb. 41: Ansicht des Hotels von Süden, Dierks & Cramer Architekten, Berlin, 24.11.2021	86
Abb. 42: Blick von Süden auf den Siedlungsrand von Grömitz; links der lückige Knick..	87
Abb. 43: Ansicht auf Grömitz vom Jachthafen aus, im Hintergrund Hochhäuser	89
Abb. 44: Blick über den Jachthafen auf den Planstandort (Pfeil)	90
Abb. 45: Blick vom Strand über den Jachthafen zum Planstandort; Quelle: Yxcmnb Asddlkj, Foto 5/2017, Google Earth Streetview	91
Abb. 46: Wasserseitige Silhouette von Grömitz mit Hochhäusern, Blick vom Seesteg, Planstandort links (Pfeil)	92
Abb. 47: Wasserseitiger Blick auf den Planstandort (Pfeil), rechts mehrgeschossige Gebäude	92

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächenbilanz des Plangebietes	75
Tab. 2: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	105

1 Anlass und Grundlagen der Planung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Grömitz, Kreis Ostholstein, möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels am südwestlichen Ortsrand von Grömitz oberhalb des Jachthafens schaffen.

Nach Aussagen 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, besteht ein strukturelles Defizit an gewerblichen Übernachtungsbetrieben, das Qualitätsniveau der Beherbergungsbetriebe an den Küstenorten soll insgesamt aufgewertet und hochwertige Hotels (3*+) neu angesiedelt werden. Der Standort am Jachthafen in Grömitz wird in Erwägung gezogen.

Im „Ortsentwicklungskonzept Grömitz“, beschlossen unter Bürgerbeteiligung im August 2022, wird eine Stärkung des Angebots von Hotelzimmern gegenüber Ferienwohnungen angestrebt.

Im geplanten Hotelkomplex am Jachthafen sind gastronomischen Einrichtungen, Veranstaltungsraum, Wellnessbereich, Innen- und Außenpool und weitere Aktivitätsmöglichkeiten geplant. Das Haupthaus wird 135 Zimmer bieten, das unterirdisch angebundene Familienhotel weitere 40 Familienzimmer. Das Vorhaben soll der Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung im touristischen Bereich dienen.

Hierzu wird die 5. Flächennutzungsplanänderung für ein Gebiet südlich des Königsredders bzw. westlich oberhalb des Jachthafens, am südwestlichen Ortsrand von Grömitz, - beim Jachthafen - notwendig. Im Parallelverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan (vBP) Nr. 54.2 der Gemeinde Grömitz aufgestellt.

Nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) vom 12.02.1990, in der Fassung vom 18.03.2021, zuletzt geändert 08.05.2024, sind Umweltverträglichkeitsprüfungen durchzuführen, wenn das Vorhaben in der Anlage 1, Spalte 1 genannt ist. Nach Punkt 18.1.1 ist ein Vorhaben UVP-pflichtig, wenn der *„Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 300 oder mehr oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 200 oder mehr“* erfolgt. Gleichlautend ist die Aussage des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG) vom 13. Mai 2003, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 30.09.2024, Anlage 1, Nr. 6.1.

1.2 Planungsgrundlagen

- **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- **Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)** vom 24. Februar 2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObI. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.09.2024, GVObI. S. 734
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 08.05.2024, GVObI. I Nr. 151
- **Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG)** vom 13. Mai 2003, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 30.09.2024, GVObI. S. 734)
- Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPVwV**), Bundesregierung; 18.09.1995
- **Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht**, Gemeinsamer Runderlass des Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums – V 531 – 5310.23, IV 268 – Amtsblatt SH 2013, 1170 vom 09.12.2013
- **Landesentwicklungsplan (LEP)** Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021, in Kraft getreten am 17.12.2021
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Landesplanung** (Landesplanungsgesetz, LaPlaG) in der Fassung vom 27. Januar 2014, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 5a aufgehoben, § 13b neu eingefügt und §§ 16 und 17 neu gefasst (Ges. v. 24.05.2024, GVObI. S. 405).
- **Landschaftsprogramm** Schleswig-Holstein 1999
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (**Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm**) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)
- **Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope** (Biotopverordnung), 22.01.2009, letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Art. 3 LVO v. 09.04.2021, GVObI. S. 507)
- **Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz**, Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein-V 534-531.04 vom 20. Januar 2017
- **Gesetz zum Schutze der Denkmale** – Denkmalschutzgesetz (DSchG) - Schleswig-Holstein vom 30. Dezember 2014, GS Schl.-H. II, Gl.Nr. 224-11), letzte berücksichtigte Änderung: § 10 geändert (Art. 5 Ges. v. 01.09.2020, GVObI. S. 508
- **Bundes-Bodenschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) (BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) m.W.v. 01.06.2012
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts: **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Landeswassergesetz** (LWG) Vom 13. November 2019, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zum Neuerlass des Wassergesetzes und zur Änderung anderer wasserrechtlicher Vorschriften (Wasserrechtsmodernisierungsgesetz) vom 13. November 2019 (GVOBl. S. 425), zuletzt geändert durch Art. 3 Nr. 3 des Gesetzes vom 06.12.2022, GVOBl. S. 1002
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist "
- **Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz** - Übersichtsplan, Stand: 28. Juli 1998 und 26. Mai 1999
- 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grömitz, Stand: 11.11.2024
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54.2 der Gemeinde Grömitz** für ein Gebiet südlich des Königsredders bzw. westlich oberhalb des Jachthafens, am südwestlichen Ortsrand von Grömitz, Stand: 04. Oktober 2022
- **Lageplan "Hotel am Jachthafen"** vom 24.11.2021, Dierks & Cramer Architekten PartGmbB, Berlin
- **Betriebskonzept Grömitz**, Hirmer Hospitality - Product Development
- **Geotechnischer Bericht** - Neubau eines Hotels am Jachthafen in 23743 Grömitz - Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung - Geotechnischer Bericht B 197120/1 vom 08.05.2020, Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf, Lübeck
- **Schalltechnische Untersuchung** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54.2, 23743 Grömitz, ALN AKUSTIK LABOR NORD GMBH, Lübeck, 07.10.2022
- **Eigene Fotos:** Wenn keine andere Quelle genannt, wurden für die Abbildungen eigene Fotos aus mehreren Jahrgängen verwendet.

2 Beschreibung des Vorhabens

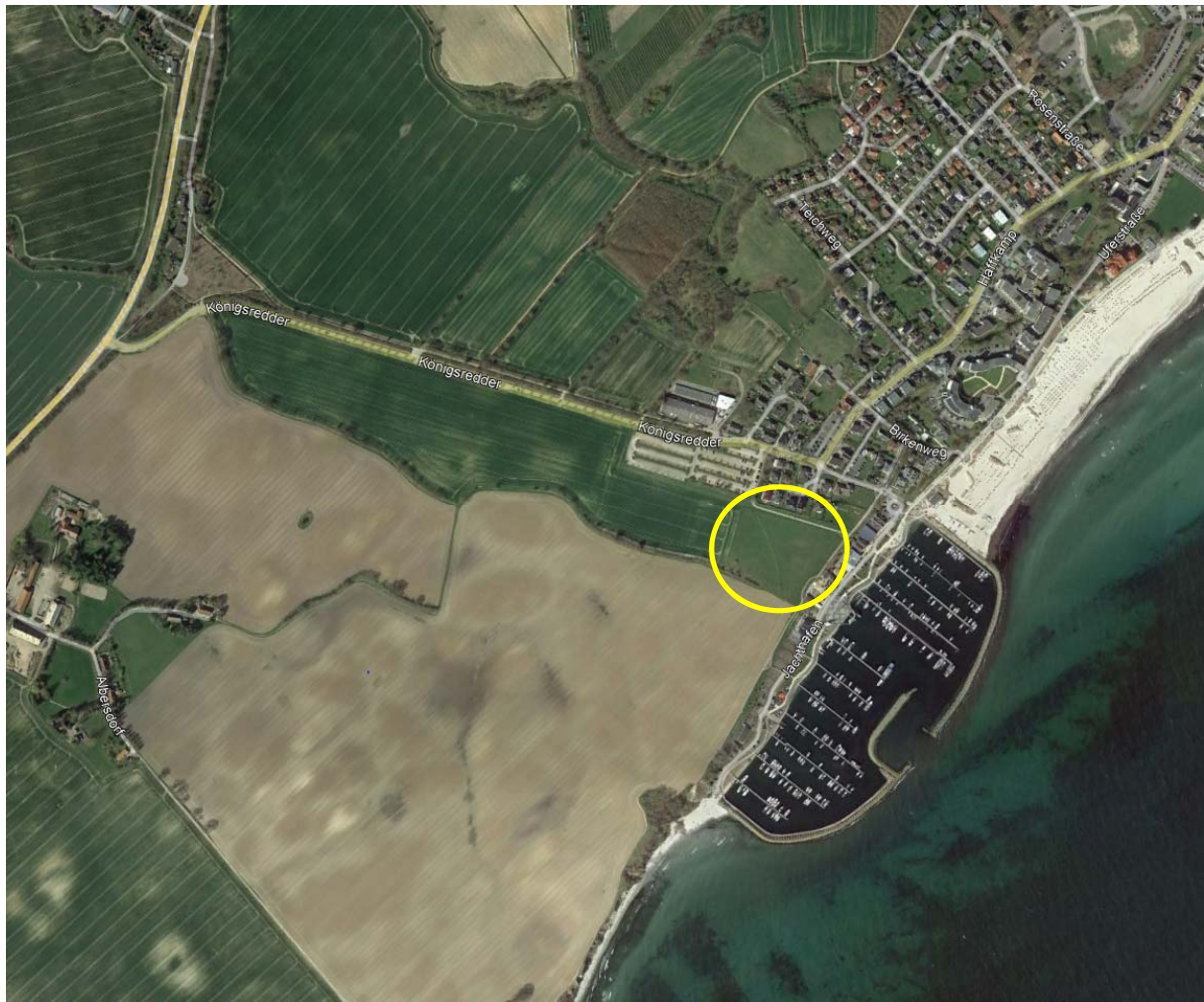
2.1 Räumliche Lage



Abb. 1: Lage des Plangebietes
(aus Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein 2012)

Die Gemeinde Grömitz liegt nördlich von Neustadt in Holstein an der Westseite der äußeren Lübecker Bucht. Sie gehört dem Kreis Ostholstein mit der Kreisstadt Eutin an. Grömitz ist anerkanntes Seeheilbad.

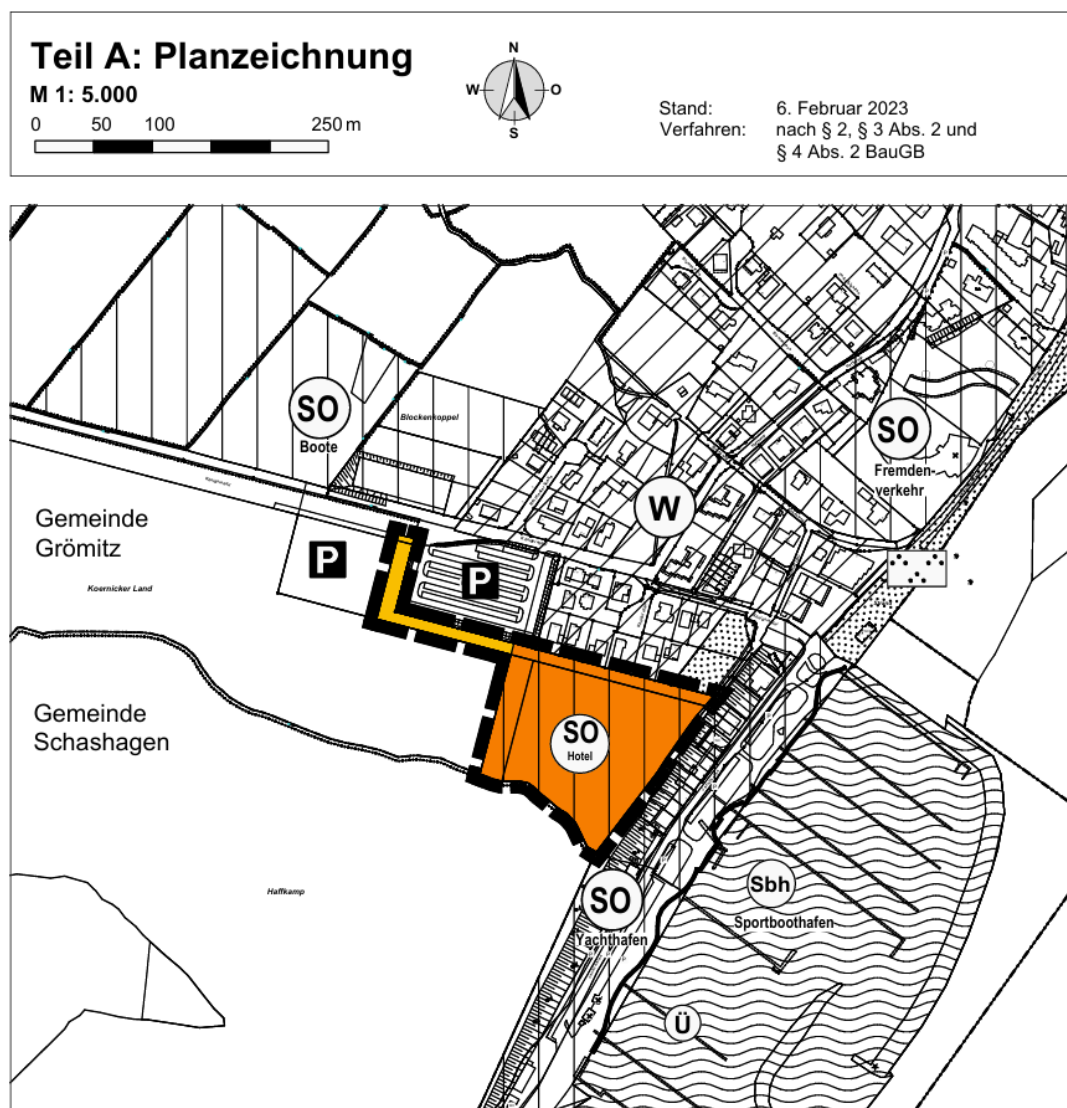
Auf einer Länge von ca. 8 km bildet die Uferlinie der Ostsee die südöstliche Gemeindegrenze. Landseitig erfolgt die Begrenzung durch die Nachbargemeinden Kellenhusen, Grube und Riepsdorf im Norden, Kabelhorst und Manhagen im Westen sowie Schashagen im Süden. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 5.098 ha.



**Abb. 2: Lage des Plangebietes (Kreis)
im südlichen Gemeindebereich von Grömitz (Google Earth, 2022)**

Das Plangebiet liegt im südlichen Gemeindebereich an der Grenze zur Nachbargemeinde Schashagen, nordwestlich eines bestehenden Jachthafens. Zur Gemeinde Schashagen wird es südlich durch einen Knick begrenzt, der allerdings mitten auf dem Acker endet. Nördlich des Plangebietes schließen sich Wohnbebauung und ein öffentlicher Parkplatz an. Im Westen befinden sich Ackerflächen. Die östliche Grenze bildet der Westrand des Bebauungsplanes zum Jachthafen. Dieser stellt gleichzeitig die westliche Grenze einer geplanten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar, die an den Wanderweg, der zum Campingplatz Kugelbusch und nach Albersdorf führt, heranreicht. Das Plangebiet, das eine Fläche von ca. 1,9 ha umfasst, wird ackerbaulich genutzt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich



Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO 2017

I. Darstellungen (Rechtsgrundlagen)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 hier: Hotel

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)



Verkehrsfläche

Abb. 3: 5. Änderung des Flächennutzungsplans
Stand: 11.11.2024

In der Abb. 3 ist der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplanentwurfs vom 06.10.2022 mit dem Gebiet für die Fremdbeherbergung (Hotel) als „Sonstiges Sondergebiet“ dargestellt. Das Gebiet liegt südlich des Königsredders bzw. westlich oberhalb des Jachthafens, am südwestlichen Ortsrand von Grömitz, - beim Jachthafen -.

2.3 Darstellung des Vorhabens

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bauleitplans

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.

Im Plangebiet sollen nach den Angaben im B-Plan neben den Hotelnutzungen auch Wohnungen für die Mitarbeiter vorgehalten werden, um den bereits angespannten Wohnungsmarkt für die in der Gemeinde tätigen Mitarbeiter in der Gemeinde zu entlasten. Damit diese Mitarbeiterwohnungen nicht umgenutzt werden können, erfolgt eine Gliederung der überbaubaren Flächen in:

- A. Hotel für einen gehobenen Kundenkreis,
- B. Hotel für junge Familie und den Wassersportler und
- C. Mitarbeiterwohnungen.

Daran orientierend erfolgen auch die Festsetzungen der Art der Nutzung mit den jeweiligen Nutzungskatalogen wie folgt:

Zwei Hotels für die unterschiedlichen Zielgruppen sollen somit nur in der SO-A- und SO-B-Flächen möglich sein. Daher sind auch nur dort die Nutzungen zulässig, die charakteristisch für ein Hotel sind. Das sind:

1. die zum Hotel gehörenden weniger als 400 Betten in Zimmern ohne zugeordnete Küchen und Kochstellen,
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.

Die Begriffe „Verwaltung, Betreuung und Versorgung“ sichern das Management in einem Hotel und die entsprechende Kundenbetreuung ab.

Im SO-A-Gebiet mit der Bezeichnung „0“ ist eine Schank- und Speisewirtschaft mit den dazugehörigen Außenanlagen zulässig und ein Außenschwimmbecken, die als Außenstandorte dem im SO-A-Gebiet ansässigen Hauptbetrieb 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.

Als Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO i.v.m. § 84 LBO sind innerhalb des SO-Gebietes für die eigene Werbung maximal 10 freistehende Fahnenmasten, zwei Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 25 m² und ein freistehender Standpylon bis 8,0 m über NHN zulässig.

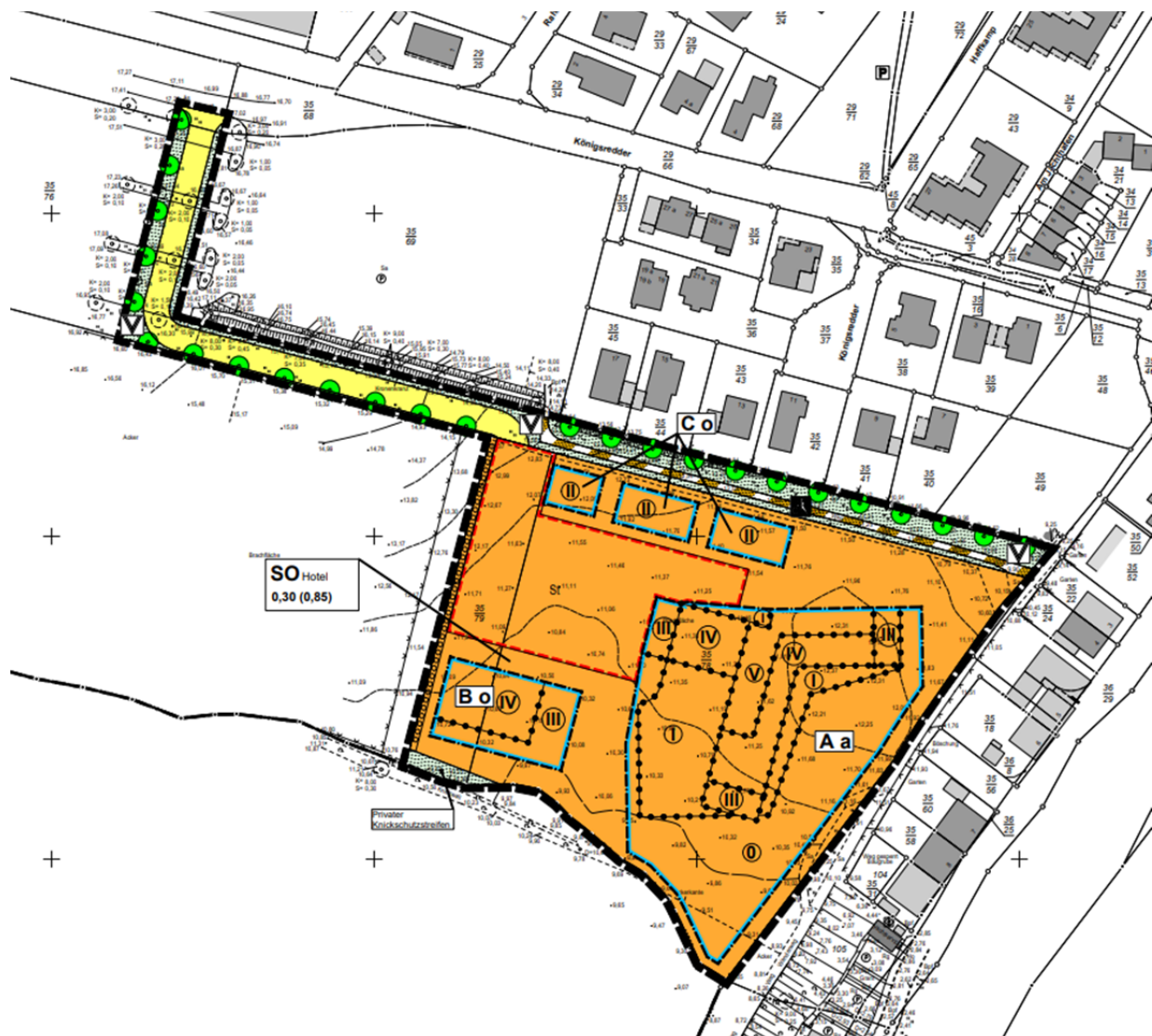


Abb. 4: Planzeichnung BP, Stand 04.10.2022

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist im SO-A-Gebiet mit der Bezeichnung „0“ die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Geschossfläche um 800 m² zulässig, wenn diese Maßnahme der Überdachungen der Terrassenflächen dient.

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist im SO-A-Gebiet mit der Bezeichnung „0“ die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Geschossfläche um 300 m² zulässig, wenn diese Maßnahme der Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft mit den dazugehörigen Außenanlagen sowie dem 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 0,80 überschritten werden.

Die Mindestgröße des SO-Gebietes beträgt 11.000 m².

Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn die genannten Materialien mit Nutzungen als technische Anlagen ergänzt werden, die der Nutzung von Sonnenenergie durch Solarzellen dienen.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Dadurch bleibt Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhalten.

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Grömitz und dem Vorhabenträger werden zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen getroffen, die beinhalten:

- die Umsetzung einer energetischen Bauform,
- Gestaltungsvorgaben in Bezug auf Gründächer und Solarnutzung,
- die Nutzung von Regenwasser,
- die Freiflächengestaltung,
- die Bereitstellung von Stellplätzen für Pkw und Fahrräder, einschließlich von Ladesäulen für E-Autos, und
- der Ausstattung der Hotelzimmer- und Mitarbeiterwohnungen.

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-Plan nicht widersprechen (§ 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB).

Betriebskonzept des Hotels

Nach dem Betriebskonzept¹ soll auf dem 17.400 m² großen Grundstück oberhalb des Jachthafens ein an den Qualitätskriterien eines 4*S-Hotels (hotelstars.eu) angelehnten Hotel entstehen (siehe dazu den Lageplan und Ausschnitt des Lageplans auf den folgenden Seiten).

Das geplante Hotelensemble besteht aus zwei Gebäuden:

dem Haupthaus „Meer“, direkt oberhalb des Jachthafens gelegen, sowie dem westlich des Haupthauses angeordneten und unterirdisch verbundenen Familienhotel „Family“.

¹ Hirmer Hospitality - Product Development: Betriebskonzept Grömitz

Etwa 13.400 m² der Bruttogrundfläche (BGF) liegen oberirdisch (oi) und ca. 6.100 m² unterirdisch (ui):

BGF oi Meer	ca. 10.200 m ²
BGF oi Family	ca. 3.200 m ²

BGF oi Hotels	ca. 13.400 m ²
BGF oi Wohnen	ca. 1.440 m ²
BGF oi gesamt	ca. 14.840 m ²
BGF oi/ui gesamt	ca. 21.020 m ²

GRZ oi 0.29

GFZ oi 0.85

Das Haupthaus "Meer" hat eine Gesamthöhe von 20,45 m (OK Attika), die Höhe des Hauses „Family“ beträgt 15,25 m (OK Attika).

Das Kellergeschoss hat eine Tiefe von 3,70 m. Im nicht überbauten Bereich der Tiefgarage beträgt die Bodenüberdeckung 60 cm.



Abb. 5: Lageplan "Hotel am Yachthafen" vom 24.11.2021, Dierks & Cramer Architekten PartGmbB, Berlin

Haupthaus „Meer“

Beherbergung in 135 Zimmer und Suiten

Gastronomie im Erdgeschoss mit Außenterrasse:

- großzügige Lobby mit Café (ca. 30 Sitzplätze)
- ein Restaurant mit ca. 220 Sitzplätzen, offener Showküche und großer Terrasse mit Ostseeblick.

Gastronomie im Obergeschoss mit Außenterrasse:

- Rooftop-Restaurant mit angeschlossener Bar
(ca. 80 Gäste innen und ca. 180 Gäste außen auf der Terrasse)

Gastronomie im Gartenbereich:

- Beachbar im Sommer (ca. 40 Sitzplätze) direkt oberhalb des Jachthafens

SPA- und Wellnessbereich auf insgesamt ca. 2.800 m² im Erd- und Untergeschoss:

- Außenpool und einem Innenpool mit großzügigem Liege- und Loungebereich
- verschiedene Saunen im Außen- und Innenbereich
- großer Treatmentbereich für Massagen, Kosmetik und weitere Wellnessanwendungen
- Trainingsbereich (Gym)
- Yogabereich

Für Familien und Kinder im Untergeschoss/Garten

- Pool- und Wasserspielbereich im Untergeschoss
- Abenteuerspielplatz und Kreativbereiche im Garten

Familienhotel „Family“

Beherbergung in über 40 Familienzimmer und -suiten.

Kinderbetreuung und Spielbereich im Erdgeschoss

- Kids-Club mit Kinderbetreuung
- Indoorspielplatz
- Spielgeräte für jüngere und ältere Kinder

Veranstaltungsbereich im 3. Obergeschoss

- multifunktionaler Veranstaltungsraum
- Event-Bar
- Dachgarten mit Panoramablick

Wohngebäude für Personal

- ca. 1.440 m² BGF oberirdisch.

Parkmöglichkeiten für Hotelgäste / Besucher

- Tiefgarage mit 135 Stellplätzen
- Stellplätze vor beiden Hotelgebäuden



**Abb. 6: Auszug aus dem Lageplan "Hotel am Jachthafen" vom 24.11.2021
Dierks & Cramer Architekten PartGmbH, Berlin**

Betriebszeiten

ganzjährig (365 Tage):

Hotel:	00:00 – 24:00 Uhr
Restaurant:	07:00 – 22:00 Uhr
Bar/ Bistro (Rooftop):	07:00 – 02:00 Uhr
Lobby-Cafè:	06:00 – 22:00 Uhr
SPA-Gastronomie:	09:00 – 20:00 Uhr

Sommermonate:

Beachbar (saisonal):	11:00 – 20:00 Uhr
----------------------	-------------------

Kapazitäten

Hotel:	135 Zimmer Haupthaus / 40 Zimmer Familienhotel
--------	--

Hauptrestaurant:	ca. 220 Sitzplätze innen / ca. 200 Sitzplätze Terrasse
Bar/ Bistro (Rooftop):	ca. 80 Sitzplätze innen / ca. 180 Sitzplätze Terrasse
Cafè:	ca. 30 Sitzplätze Lobby
SPA-Gastronomie:	ca. 20 Sitzplätze SPA Lounge
Beachbar (saisonal):	ca. 40 Sitzplätze außen

Abläufe / Zeitplan der Gastronomie und des SPA- und Wellnessbereiches

Gastronomie für Hotelgäste und Besucher (öffentlich zugänglich)

Frühstück im Hauptrestaurant/z. T. im Rooftop-Restaurant	07:00 - 11:30 Uhr.
Mittagessen/Snacks/Getränke im Hauptrestaurant /Rooftop-Restaurant/Lobby-Cafè	12:00 - 17:00 Uhr
Snacks, Drinks für den Verzehr vor Ort oder Takeaway an der Beachbar für Hotelgäste, Besucher, Spaziergänger	11:00 - 20:00 Uhr
Abendessen im Hauptrestaurant/Rooftop-Restaurant	17:00 – 22:00 Uhr
Barbetrieb in der Rooftop-Bar	22:00 - 02:00 Uhr
Öffnungszeiten Lobby-Café	07:00 - 22:00 Uhr

SPA- und Wellnessbereich für Hotelgäste/ auslastungsabhängig externe Tagesgäste

SPA-Bereich, Pool-, Fitness und Yogabereich	07:00 - 21:00 Uhr
SPA-Rezeption/SPA-Bar/Sauna/Wellnessanwendungen	09:00 – 20:00 Uhr
Abendveranstaltung 1-2 x Monat im SPA-Bereich (Sauna, Wellnessanwendungen)	22:00 – 01:00 Uhr

Produktion

- Produktion der Speisen in der Küche im Erdgeschoss
- Lagerung der Speisen in Lagerräumen und Kühlhäusern im Erdgeschoss, direkt in der Küche (Tageslager) und im 1. Untergeschoss
- Zubereitung der Speisen für den Gast im Hauptrestaurant, Beachbar, Rooftop-Gastronomie in der jeweiligen Showküche, Pantry-Küche der SPA-Bar
- Produktion und Endfertigung der Speisen in Bereichen mit Abluftzonen

Geschirrsystem

- in allen Bereichen Mehrweggeschirr (Glaswaren, Porzellan, Besteck).
- Geschirreinigung in der Hauptspülküche/Spülküche der Rooftop-Gastronomie/
kleine Spülküche in der Pantry-Küche der SPA-Bar

Versorgung

Anlieferzone im Untergeschoss mit Direktanbindung an die Lagerbereiche des Hotels;
Anlieferung Frischwaren 3 - 4 x pro Woche,
Lagerware, Non-Food-Artikel, Getränke wöchentlich bzw. mehrfach wöchentlich

Entsorgung

Die zentrale Entsorgungsstelle befindet sich im Untergeschoss.

Es sind folgende Abfallarten zu erwarten:

- Restmüll/ Siedlungsabfälle
- Weißblech/ LVP/ PET
- Glas
- Papier/Karton
- Speisenabfälle (gekühlte Lagerung)
- Speisefette und -Öle

Es erfolgt kein Umgang mit Gefahrenstoffen.

Personal

- geplante Mitarbeiterzahl: 120
- separater Mitarbeiterzugang ins Hotel
- Mitarbeiterkantine
- Arbeit in mehreren Schichten zwischen 06:00 Uhr und 23:00 Uhr, in der Gastronomie auch bis 02:30 Uhr, Nachtdienst von 2 Mitarbeitern an der Rezeption



Abb. 7: Perspektivansicht 1 - Hotel am Jachthafen
 Dierks & Cramer Architekten PartGmbB, Berlin, 24.11.2021



Abb. 8: Perspektivansicht 2 - Hotel am Jachthafen
 Dierks & Cramer Architekten PartGmbB, Berlin, 24.11.2021

3 Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Regionalplanung

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Die Pflicht der Länder, landesweite Raumordnungspläne aufzustellen, ergibt sich aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) (§ 13 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 ROG).

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 ist am 17. Dezember in Kraft getreten.

Er basiert auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- § 8 Absatz 1 des Raumordnungsgesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- § 8 des Gesetzes über die Landesplanung (Landesplanungsgesetz, LaPlaG) in der Fassung vom 27. Januar 2014, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 5a aufgehoben, § 13b neu eingefügt und §§ 16 und 17 neu gefasst (Ges. v. 24.05.2024, GVOBl. S. 405)

Für die gemeindliche Bauleitplanung besteht gemäß § 1 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine besonders normierte Pflicht zur zwingenden Beachtung der Ziele der Raumordnung.

Grömitz und Umgebung liegen nach Aussagen des LEP weder in Vorrang-, Vorbehalts- oder Eignungsgebieten.

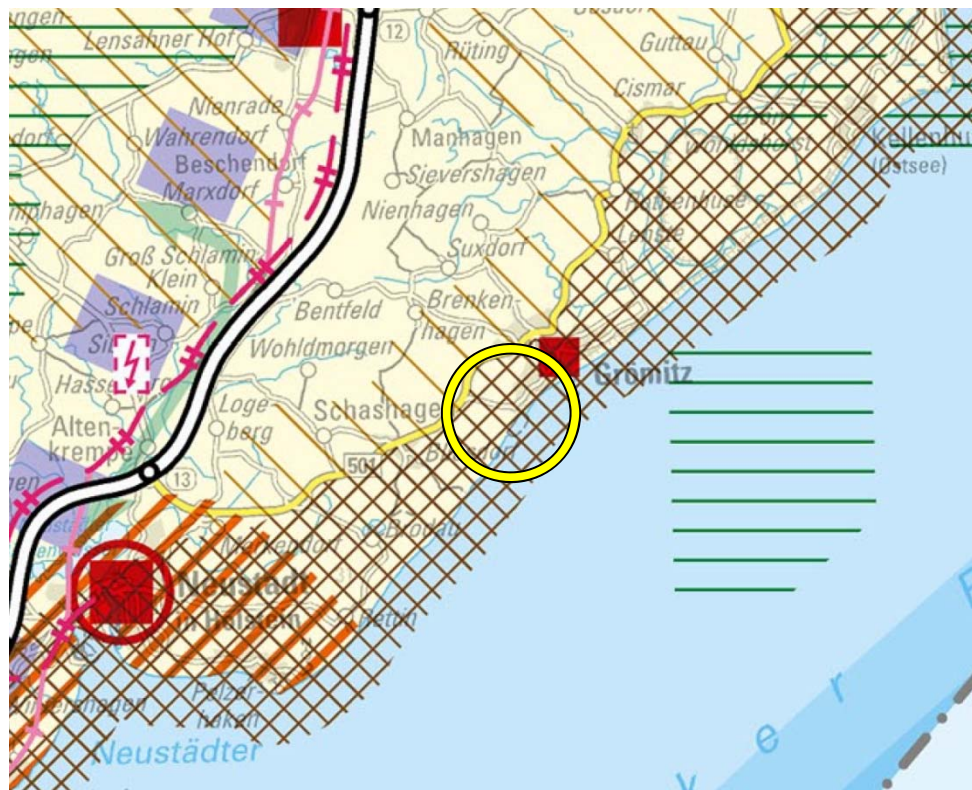
Diese sind wie folgt definiert:

Vorranggebiete (§ 7 Absatz 3 Ziffer 1 ROG) sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

Vorbehaltsgebiete (§ 7 Absatz 3 Ziffer 2 ROG) sind Gebiete, die bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben sollen, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist.

Eignungsgebiete (§ 7 Absatz 3 Ziffer 3 ROG) sind Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Maßnahmen oder Nutzungen, die städtebaulich nach § 35 des Baugesetzbuchs zu beurteilen sind, andere raumbedeutsame Belange nicht entgegenstehen, wobei diese Maßnahmen oder Nutzungen an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen sind

Im LEP ist der gesamte Bereich zwischen der B 501 und der Ostseeküste als ländlicher Raum und nach 4.7.1 als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung (Küstenraum von Heiligenhafen bis Lübeck-Travemünde) ausgewiesen (vgl. Abb. 1: Lage des Plangebietes Abb. 9: Auszug aus dem LEP 2021 mit Legende).



- | | | |
|----|---|---|
| 4 |  | Ländlicher Raum |
| 5 |  | Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum |
| 6 |  | Landesentwicklungsachse |
| 7 |  | Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung |
| 8 |  | Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung |
| 9 |  | Vorranggebiet für den Naturschutz
im Bereich des Küstenmeeres und der Inneren Gewässer |
| 9a |  | Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer
(nachrichtliche Übernahme) |
| 10 |  | Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft |
| 14 |  | Unterzentrum
mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums |
| 15 |  | Unterzentrum |
| |  | Plangebiet |

Abb. 9: Auszug aus dem LEP 2021 mit Legende

In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung sollen dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist.

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.

Die Städte sollen durch Hotellerie- und Gastronomie-, Tagungs- und Veranstaltungs-, sowie Kultur- und Einkaufsangebote, städtebauliche Maßnahmen und eine gute verkehrliche Anbindung ihre Entwicklungschancen im Marktsegment Städtetourismus verbessern.

Dem wird mit dem Bau eines Hotels entsprochen.

Ein Ziel des LEP ist es, dass in den Regionalplänen in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung (Kapitel 4.7.1 Absatz 4) Baugebietsgrenzen festzulegen sind, sofern keine regionalen Grünzüge (Kapitel 6.3.1) dargestellt sind. Dabei sollen

- Bauflächenausweisungen im aktuellen Flächennutzungs-/ Landschaftsplan der Gemeinde berücksichtigt werden;
- die ökologische Qualität und Bedeutung der angrenzenden Flächen für die landschaftsbezogene Erholung gewahrt bleiben;
- eine bandartige Siedlungsentwicklung entlang der Küstenbereiche vermieden werden.

Außerdem soll durch die Baugebietsgrenzen eine Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgen.

Die gemeindliche Siedlungsentwicklung erfolgt innerhalb der Baugebietsgrenzen.

Nach Ziffer 4.7.3 des LEP soll für größere tourismusbezogene Bauvorhaben mit Kapazitäten von mehr als 150 Betten, 100 Zimmern, 40 Ferien-/Wochenendhäusern oder 80 Standplätzen auf Campingplätzen und für sonstige tourismusbezogene Bauvorhaben ab einer Größe des Plangebiets von vier Hektar in der Regel eine raumplanerische Abstimmung durchgeführt werden. Dies gilt auch für Erweiterungen von vorhandenen Einrichtungen in diese Größenordnung hinein, bei isolierten Lagen von größeren tourismusbezogenen Bauvorhaben und innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Natur- und Landschaft.

Größere tourismusbezogene Bauvorhaben (gemäß LEP Kapitel 4.7.3 Absatz 1) mit Ausnahme von Wochenendhausgebieten sollen vorrangig innerhalb der Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung realisiert werden. Sie sollen siedlungsstrukturell eingebunden werden und die Funktionsfähigkeit dieser Räume nicht beeinträchtigen.

Größere Hotels und Hotelanlagen sollen zur Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft im Anschluss an vorhandene (gegebenenfalls auch touristisch geprägte) Bauflä-

chen vorgesehen werden; sie sollen das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigen.

Anlagen für den Wassersport sollen möglichst nicht in ökologisch sensiblen Gewässerbereichen geplant werden. Der Ausbau und die Umnutzung bestehender Anlagen sollen Vorrang vor dem Bau neuer Anlagen haben. Neubauten von Sportboothäfen sollen in ein touristisches und bedarfsorientiertes regionales Standortkonzept eingebunden sein. Häfen und Marinas sollen soweit möglich für eine touristische Inwertsetzung genutzt werden.

Bei dem geplanten Standort für den Hotelneubau ist die Voraussetzung der Nähe von vorhandenen Bauflächen gegeben und es rundet das touristische Angebot um den Jachthafen ab.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 formuliert folgende Hinweise und Empfehlungen für die Siedlungsentwicklung:

- Die städtebauliche Planung der Gemeinden soll einer **Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken**. Neue Siedlungsflächen sollen möglichst im Anschluss an bebaute Flächen ausgewiesen und erst in Anspruch genommen werden, wenn andere Möglichkeiten ausgeschöpft sind.

Dabei ist zum Beispiel zu beachten, dass:

- weniger empfindliche Bodenarten in Anspruch genommen werden,
 - erosionsgefährdete Standorte geschützt werden sollen,
 - zu Gewässern größere Abstände eingehalten werden sollen,
 - überflutungsgefährdete Standorte und solche mit hohen Grundwasserständen gemieden werden und nur weniger empfindliche und bedeutende Biotop in Anspruch genommen werden sollen.
- Die Inanspruchnahme von Flächen für die Siedlungsentwicklung soll so gelenkt werden, dass **die Ursprünglichkeit und die Identität der Landschaften** sowie ihrer Städte und Dörfer selber gewahrt bleiben. Dazu gehört beispielsweise, dass Gebäude optimal in das Gelände eingepasst und wesentliche Strukturelemente in der Landschaft erhalten werden.
 - **Landschaftlich wertvolle Räume sollen möglichst großflächig und zusammenhängend** von Bebauung und Infrastruktur **freigehalten werden**. Dies dient dazu, ihre Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie ihre ökologische Funktionsfähigkeit zu bewahren.
 - Bei der **Realisierung des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems** hat die städtebauliche Planung eine **verantwortungsvolle Aufgabe** zu erfüllen. Wenn die Gemeinden die vorrangigen Flächen für den Naturschutz nach § 15 LNatSchG mit einer entsprechenden Funktionszuweisung in die Flächennutzungspläne übernehmen, tragen sie dazu bei, ein funktional zusammenhängendes System ökologisch wertvoller Flächen aufzubauen.

- Im Rahmen der städtebaulichen Planung sollen **innerörtliche Grünzüge** und **Grünzäsuren zwischen Siedlungen** mit Verbindungen zur umgebenden freien Landschaft entwickelt werden. **Siedlungsränder** sind landschaftsgerecht zu gestalten und einzubinden.
- Durch Festsetzungen in der verbindlichen städtebaulichen Planung sollte der **Bodenverbrauch** auf das unverzichtbare Maß beschränkt werden. Das ist zum Beispiel möglich durch flächensparende Erschließung, Flächenrecycling, oder indem versiegelte Flächen in Baugebieten begrenzt werden. Es ist vorzuziehen, schadstoffreies oder -armes Regenwasser auf der Fläche versickern und nicht in die Kanalisation abfließen zu lassen.
- In der städtebaulichen Planung sollten die **siedlungsklimatisch bedeutsamen Gebiete und Elemente**, die auf den Ebenen der regionalen und örtlichen Landschaftsplanung ermittelt werden, **nachhaltig gesichert werden**.

3.1.3 Landschaftsrahmenplan

Innerhalb des Gemeindegebietes Grömitz sind zwei **Landschaftsschutzgebiete „Klostergelände in Cismar“** und **„Grömitzer Heide (Schafweide)“** ausgewiesen. Der geplante Hotelstandort liegt nicht innerhalb dieser Bereiche.

In der Ortslage Grömitz existieren keine geschützten Landschaftsbestandteile.

Als **Naturdenkmal** ist lediglich ein Baum, die **Kroneiche in Klostersee**, ausgewiesen. Eine Doppeleiche befindet sich im Ausweisungsverfahren.

Eine Baumschutzsatzung ist in Grömitz nicht vorhanden.

Als gesetzlich geschützte **Geotope** werden aufgeführt das **Kliff Grömitz-Rettin** (KL 024) und die **Strandwallebene Kellenhusen - Grömitz (Lenster Strand) mit ehemaligem Klostersee** (St 012).

Als **Natura 2000-Gebiet** ist die **Ostsee östlich Wagrien** (EU-Code: 1633-491) mit einer Größe von 39.389 ha verzeichnet, das die Gemeinden Fehmarn (Stadt), Grömitz, Großenbrode, Kellenhusen (Ostsee) und Neukirchen betrifft. Übergeordnetes Erhaltungsziel ist die Erhaltung der Küstengewässer mit außerordentlich hoher Bedeutung im internationalen Vogelzuggeschehen als Rast- und Überwinterungsgebiet für Reiher-, Berg- und Eider-, Eis und Trauerenten. Zusammen mit den übrigen Ostseegebieten hat es existentielle Bedeutung als Überwinterungsgebiet für die Entenpopulation der Ostsee. Besonders in den Flachwasserbereichen einschließlich des Großenbroder Binnenhafens rasten und überwintern zehntausende Meeres- und Tauchenten und weitere Wasservögel.

Im Bereich des Lenster Strandes geht es um den Erhalt eines der bedeutendsten Zwergseeschwalben-Vorkommen in Schleswig-Holstein.

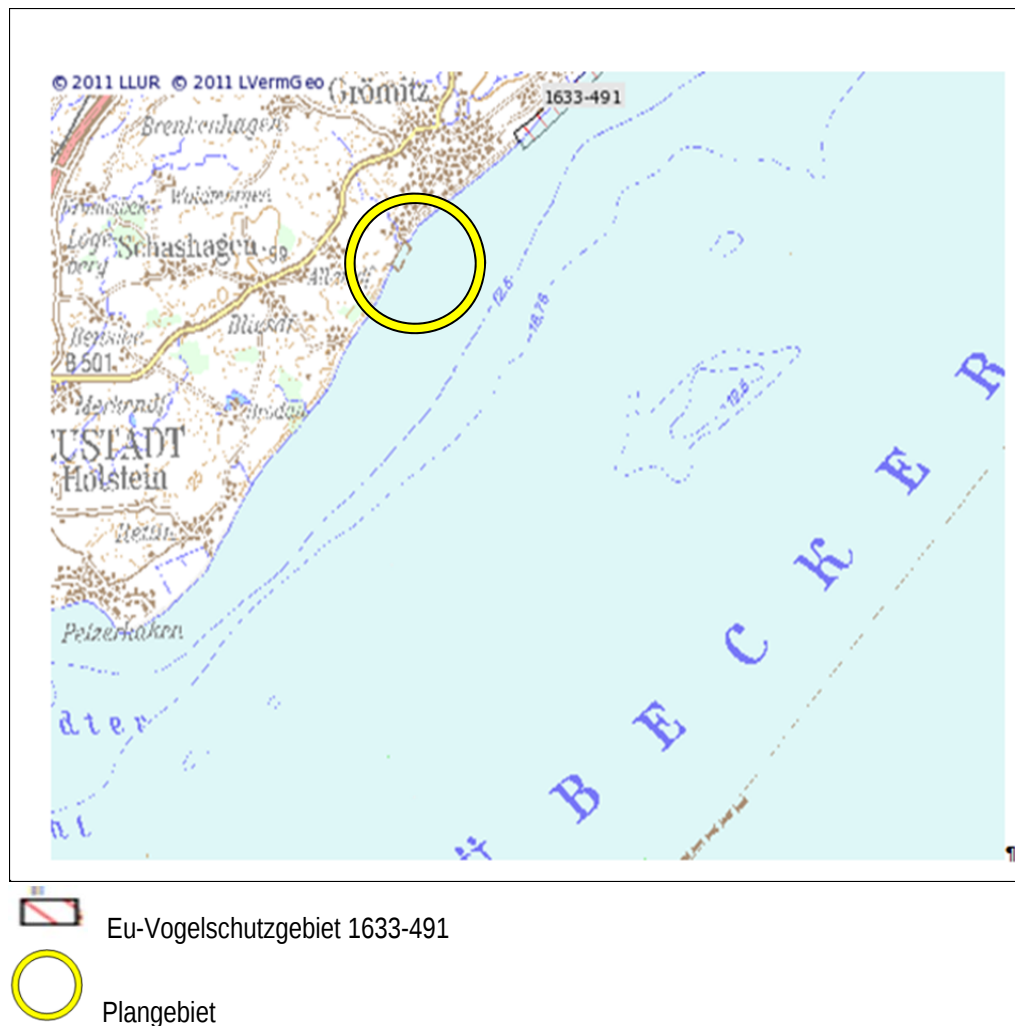


Abb. 10: Auszug aus Umweltatlas S-H, Karte der Schutzgebiete mit Legende

Weitere Natura 2000-Gebiete in der Gemeinde Grömitz sind:

das **Guttauer Gehege** [1732-321] mit 583 ha in den Gemeinden Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee) mit dem übergeordneten Erhaltungsziel: Erhaltung von zwei küsten geprägten, naturnahen mesophilen Buchenwäldern mit standortbedingten Übergängen zu Eichen-Hainbuchenwäldern oder zu Stauden-Eschenwäldern mit geophytenreicher Krautflora.

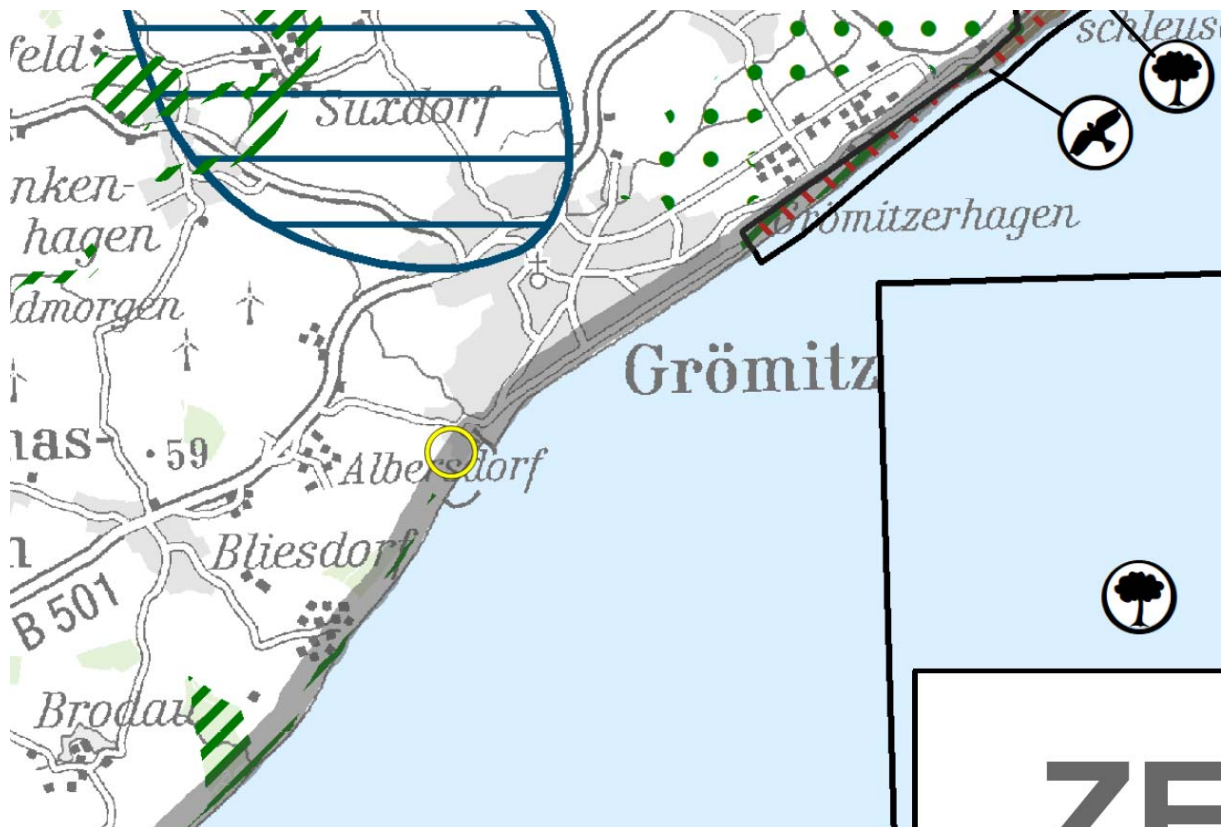
Das Gebiet **Buchenwälder südlich Cismar** [1831-302] mit 69 ha, das der Erhaltung von Laubwaldbeständen auf nahezu ebenem Gelände in Ostseeküstennähe (zum Teil knapp über Meeresspiegelniveau) mit dominierenden Waldmeister-Buchenwäldern, nährstoffreichen Feuchtwaldflächen, kleinen Wasserläufen, quelligen Bereichen und den wenigen Altholzbeständen auf der wagrigen Halbinsel dient.

Das Gebiet **Ostseeküste zwischen Grömitz und Kellenhusen** [1832-329] mit 220 ha liegt in den Gemeinden Grömitz und Kellenhusen (Ostsee) mit dem Schutzzweck der Erhaltung zusammenhängender und relativ großräumiger Komplexe der Dünentypen der Ostseeküste, einer vielfältigen Strandwall- und Dünenlandschaft in Verbindung mit Dünentälern und Spülsäumen und den vorgelagerten Flachwasserbereiche.

Für die LRT 1210, 2130* und 2150* soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten, insbesondere des Küstenschutzes, wiederhergestellt werden.

Gebiete, die die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung als NSG erfüllen:

Überdünzte Strandwalllandschaft südlich von Kellenhusen (143 ha), Gemeinden Grömitz und Kellenhusen (Ostsee): Erhalt der Dünen- und Strandwalllandschaft und ihrer artenreichen Trockenlebensgemeinschaften (eingeschlossene Natura 2000-Gebiete: 1832-329, 1633-491).



 Plangebiet

rot schraffiert: EU-Vogelschutzgebiet (EU-Code: 1633-491)

blau schraffiert: Trinkwassergewinnungsgebiet

Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets – und Biotopverbundsystems

grün schraffiert: Verbundachse

grün gepunktet: Schwerpunktbereich

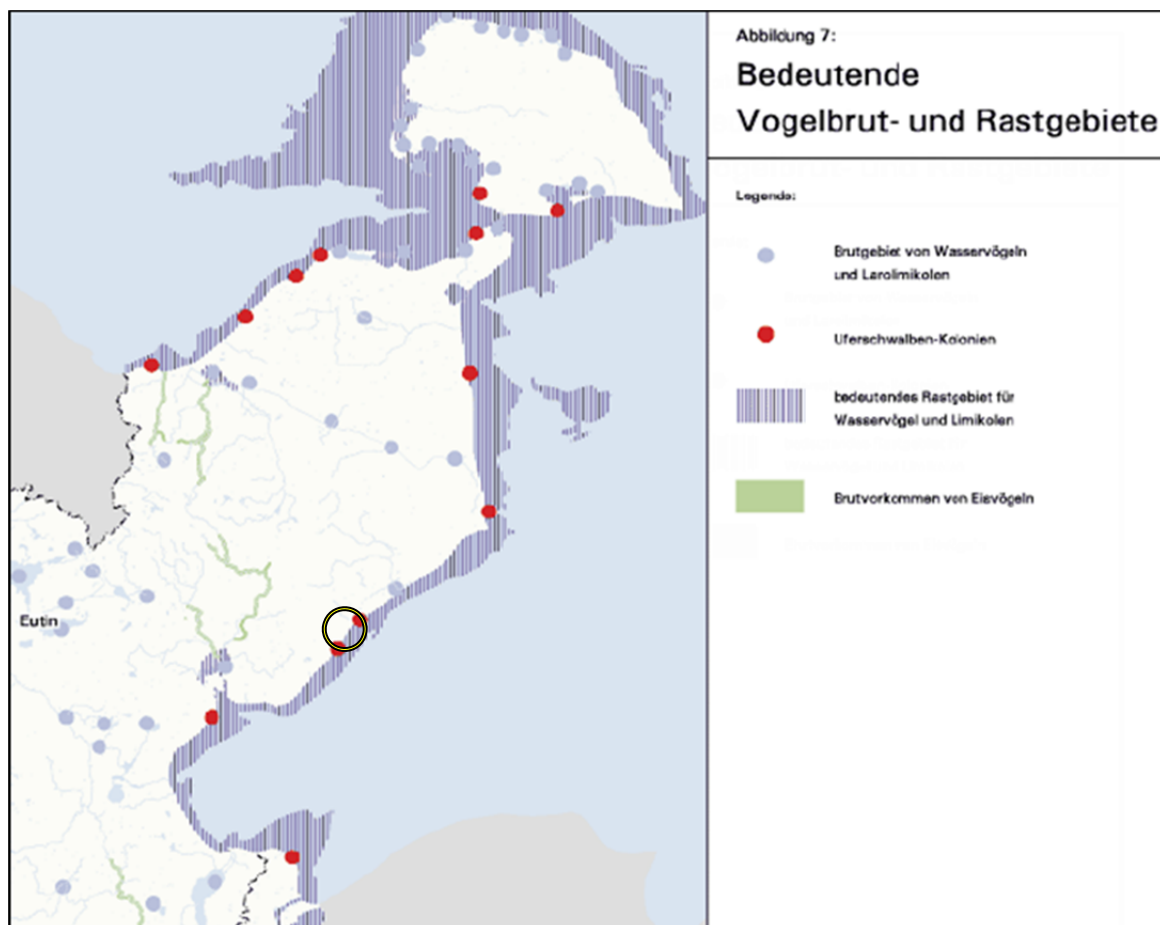
Abb. 11: Ausschnitt LRP III 2020 Hauptkarte 1, Blatt 2

Der Ausschnitt aus dem LRP III, Karte 1 zeigt, dass der geplante Hotelstandort außerhalb von FFH- und EU-Vogelschutzgebieten (Natura 2000 Gebieten) und deren Einflussbereichen liegt sowie außerhalb von Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets – und Biotopverbundsystems.

Es liegt gemäß dem LRP III, Hauptkarte 1, Blatt 2 auch nicht in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Avifauna (Dichtezentrum für Seeadlervorkommen, Wiesenvogelbrutgebiet, bedeutsames Nahrungsgebiet und Flugkorridor für Gänse, Sing- und Zwergschwan) und es liegt außerhalb des nördlich gelegenen Trinkwassergewinnungsgebiet.

Bedeutende Vogelbrut- und Rastgebiete

Der gesamte Küstenabschnitt ist als bedeutendes Rastgebiet für Wasservögel und Limikolen ausgewiesen. In dem Steiluferbereich bei Grömitz gibt es eine Uferschwalbenkolonie. Dies ist die größte Zwergseeschwalbenkolonie des Landes Schleswig-Holstein, am Lenster Strand gelegen, in einem besonders gegen Prädatoren geschützten Dünenbereich. Eine weitere befindet sich an den Ufern der Körnickau, ca. 1.500 m nördlich des Plangebietes, vgl. Abb. 12: Bedeutende Vogelbrut- und Rastgebiete aus dem LRP II 2003. Der Hotelneubau hätte keinen Einfluss auf die Zwergseeschwalbenkolonien.



○ Plangebiet

Abb. 12: Bedeutende Vogelbrut- und Rastgebiete aus dem LRP II 2003
Quelle: LANIS-SH 8/2001

Hauptachsen des überregionalen Vogelzuges in Schleswig-Holstein

Schleswig-Holstein hat als Landbrücke zwischen Nord- und Ostsee sowie zwischen Skandinavien und Mitteleuropa eine herausragende Bedeutung für Zugvögel und wird im Herbst sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung gequert. Im Frühjahr kehren sich die Zugrichtungen um.

Unter den Zugvögeln überqueren insbesondere nachts Singvogelarten in größerer Höhe und in breiter Front (Breitfrontenzug) das Land. Viele Arten ziehen jedoch auch tagsüber und folgen dann Leitlinienstrukturen in der Landschaft, so dass es dort zu einer Konzentration des Zuges kommt. Beim Tagzug sind alle Flughöhen von dicht über dem Erdboden bis in größere Höhen vertreten, wobei das Wetter – vor allem die Windrichtung und -stärke – eine herausragende Bedeutung für die aktuelle Zughöhe hat.



Abb. 13: Hauptachsen des überregionalen Vogelzuges im terrestrischen Bereich (LLUR, 2019, Geobasisdaten: DTK1000 GeoBasis-DE / LVermGeo SH), Quelle: LRP III, Hauptteil 1, S. 213

Vogelfluglinie Wagrien-Fehmarn

Internationale Bedeutung hat der unter dem Begriff „Vogelfluglinie“ bekannte Zugweg von Wagrien über Fehmarn, die dänischen Inseln nach Schweden. Insbesondere verschiedene Greifvogelarten nutzen in zum Teil bedeutenden Populationsanteilen diese kürzeste Landverbindung nach Skandinavien. Als besonders herausragende Art ist dabei der

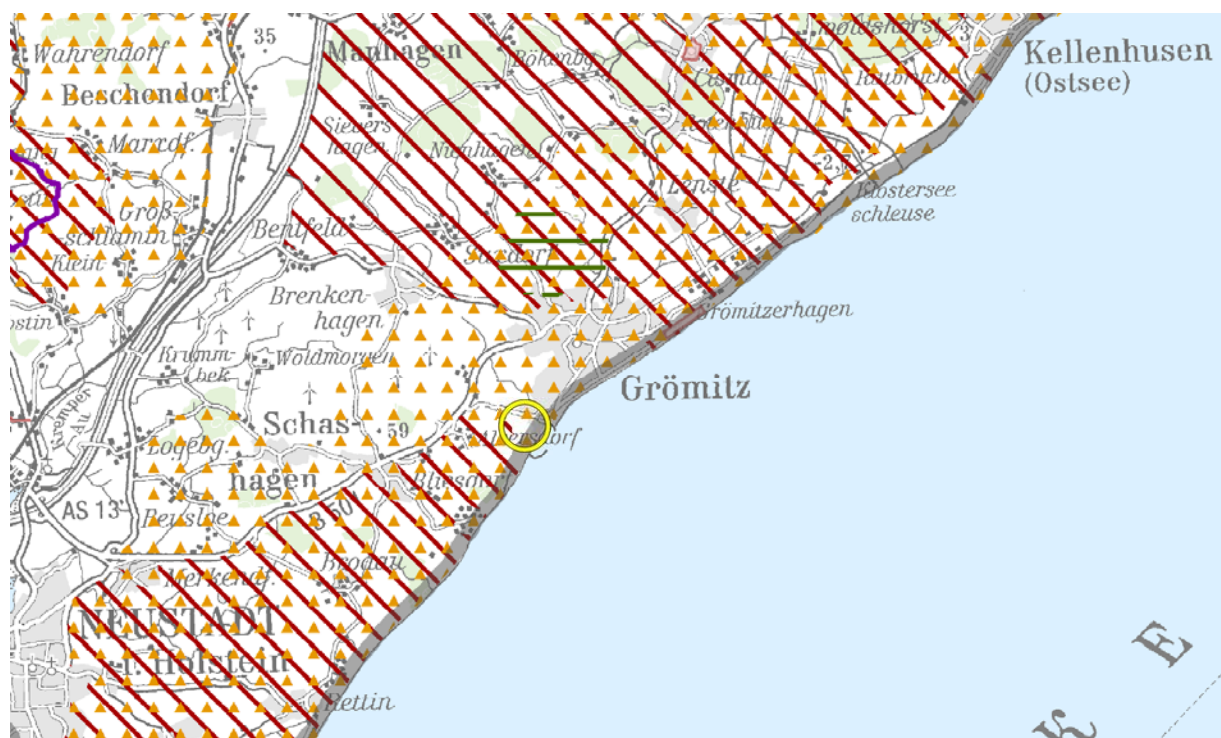
Wespenbussard zu nennen, der alljährlich mit einigen tausend Exemplaren im Mai sowie August/ September durchzieht. Aber auch andere Arten wie Ringeltauben, verschiedene Drossel- und Finkenarten nutzen in sehr hohen Individuenzahlen diesen Zugweg.

Ostseeküste Fehmarn, Wagrien und Lübecker Bucht

Verdichteter Vogelzug im Zusammenhang mit der Vogelfluglinie ist im Kreis Ostholstein nicht nur auf Fehmarn, sondern auch an der West- und Ostküste Wagriens sowie der gesamten Lübecker Bucht zu beobachten. Konzentrationspunkt sind dabei Landspitzen wie zum Beispiel die Südwestecke Fehmarns, Graswarder und Pelzerhaken.

Lübecker Bucht

Die Lübecker Bucht wirkt als Trichter für Arten die auf dem Wegzug der südlichen Ostseeküste entlangziehen. Einige Arten folgen der Trave (Lachmöwen, einige Watvögel), andere orientieren sich an den großen Seen (Großer Plöner See, Wardeensee) im Hinterland (Gänse). Während des Zuges über dem Wasser sind die Flughöhen oft gering, über dem Land steigen die Vögel an.



 Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt

 Gebiet mit besonderer Erholungseignung

 Plangebiet

Abb. 14: Ausschnitt aus LRP III 2020, Hauptkarte 2, Blatt 2

Der Vorhabenstandort liegt im „Gebiet mit besonderer Erholungsnutzung“ und in keinem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet.

Der südlich angrenzende Küstenbereich von Großenbrode bis Neustadt i. H. ist als Gebiet, das aus regionaler Sicht die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG iV.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, genannt.

Gekennzeichnet ist dieser Bereich durch die vielgestaltige Ostseeküsten-Landschaft mit Steilküsten, Strandwällen, Dünen, weitgehend verlandeten Strandseen, Salzwiesen und den landeinwärts anschließenden Moränenzügen.

Das Gebiet weist eine besondere Eignung für die Erholung und das Natur- und Landschaftserlebnis auf, es erfährt eine starke touristische Nutzung. Der Standort für das geplante Hotel liegt innerhalb dieses Bereiches, ist aber durch die Anlage des Jachthafens bereits stark verbaut.

Die Fläche oberhalb des Jachthafens ist mehrfach baulich terrassenförmig abgestuft, die bewachsene Böschung ist in großen Teilen durch Betonfertigteile abgestützt. Der Planungsbereich für das Hotel liegt nicht in einem Küstenabschnitt mit natürlichem Steilufer. Erst im Anschluss an den Jachthafen beginnt die natürliche Steilküste (vgl. die Abbildungen auf den folgenden Seiten).

Besondere Vorkommen von Reptilien, Amphibien, Mollusken oder Insekten sind für das Plangebiet nicht bekannt.



Abb. 15: Parkplatz am Jachthafen, Böschung mit Beton abgestützt



Abb. 16: Jachthafen Grömitz, Blick nach Norden am Ufer entlang



Abb. 17: Jachthafen Grömitz, Blick nach Süden, im Hintergrund das natürliche Steilufer

Das Geotop **Kliff Grömitz-Rettin** (KL 024), siehe Abb. 18: Ausschnitt aus LRP III 2020, Hauptkarte 3, Blatt 2 mit Kliff Grömitz-Rettin (KL 024), unterliegt dem gesetzlichen Schutz gemäß § 21 LNatSchG. Die aktiven Ostseekliffs des Kreises Ostholstein und der Hansestadt Lübeck bieten hervorragende, durch Ostseeabrasion ständig frisch aufgeschlossene Einblicke in den inneren Aufbau weichseleiszeitlicher Moränen, interessante Erosionserscheinungen und eine breite Skala nordischer Geschiebe.

Geotope sind erdgeschichtliche Bildungen der unbelebten Natur. Sie umfassen Aufschlüsse von Gesteinen, Böden, Mineralien und Fossilien sowie einzelne Naturschöpfungen und natürliche Landschaftsteile, sie vermitteln Erkenntnisse über die Entwicklung der Erde und des Lebens. Bei den schutzwürdigen Geotopen handelt es sich um fachlich gut abgegrenzte und meist kleinräumige Objekte mit einer grundsätzlichen Erhaltungswürdigkeit. Hierunter fallen unter anderem wertvolle erdgeschichtliche Aufschlüsse, die nicht beeinträchtigt werden sollen.

Das aktive Kliff beginnt südlich des Jachthafens. Im Bereich des Jachthafens dagegen sind die Strandbereiche befestigt bzw. überbaut. Die anschließende Böschung ist teilweise mit Gehölzen bewachsen, teilweise mit Rasen angesät. Teilbereiche sind mit einer Betonstützwand befestigt. Diese ursprüngliche Hangkante erfüllt hier nicht die Kriterien zur Einstufung als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG. Der geplante Hotelstandort liegt oberhalb dieses stark befestigten Ufer- und Böschungsbereiches.

Einen gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zur Sicherung des weiter südlich des Jachthafens beginnenden Geotops „Steilküste“ gibt es nicht.



Abb. 18: Ausschnitt aus LRP III 2020, Hauptkarte 3, Blatt 2 mit Kliff Grömitz-Rettin (KL 024)

Seit Ende Dezember 2000 ist die **EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)** in Kraft und gilt für alle Gewässer Europas, das heißt für Oberflächengewässer einschließlich der Übergangs- und Küstengewässer und das Grundwasser. Die Richtlinie betrachtet die Gewässer, deren Auenbereiche und Einzugsgebiete als eine Einheit. Ziel der Richtlinie ist es, nach einheitlichen Kriterien innerhalb der Europäischen Union einen guten ökologischen Zustand für alle Oberflächengewässer und einen guten Zustand des Grundwassers bis zum Jahr 2015 zu erreichen.

Für die Ostsee ist eine wirksame Begrenzung des Algenwachstums und der damit im Zusammenhang stehenden Belastung des Sauerstoffhaushaltes vorgesehen. Das setzt voraus, dass auch die Schadstoffeinträge aus den einmündenden Gewässern reduziert werden. Neben der weiterhin erforderlichen Verminderung punktueller Einleitungen in die Gewässer durch abwassertechnische Maßnahmen müssen zukünftige Schritte vorrangig auf die Vermeidung flächenhafter Einträge abzielen. Der Hotelneubau steht bei sachgemäßer Ausführung diesen Zielen nicht entgegen. Durch die Reduzierung der Ackerfläche in unmittelbarer Nähe zur Ostsee würde hiermit vielmehr dem Grundsatz der Vermeidung flächenhafter Einträge entsprochen.

3.1.4 Regionalplan

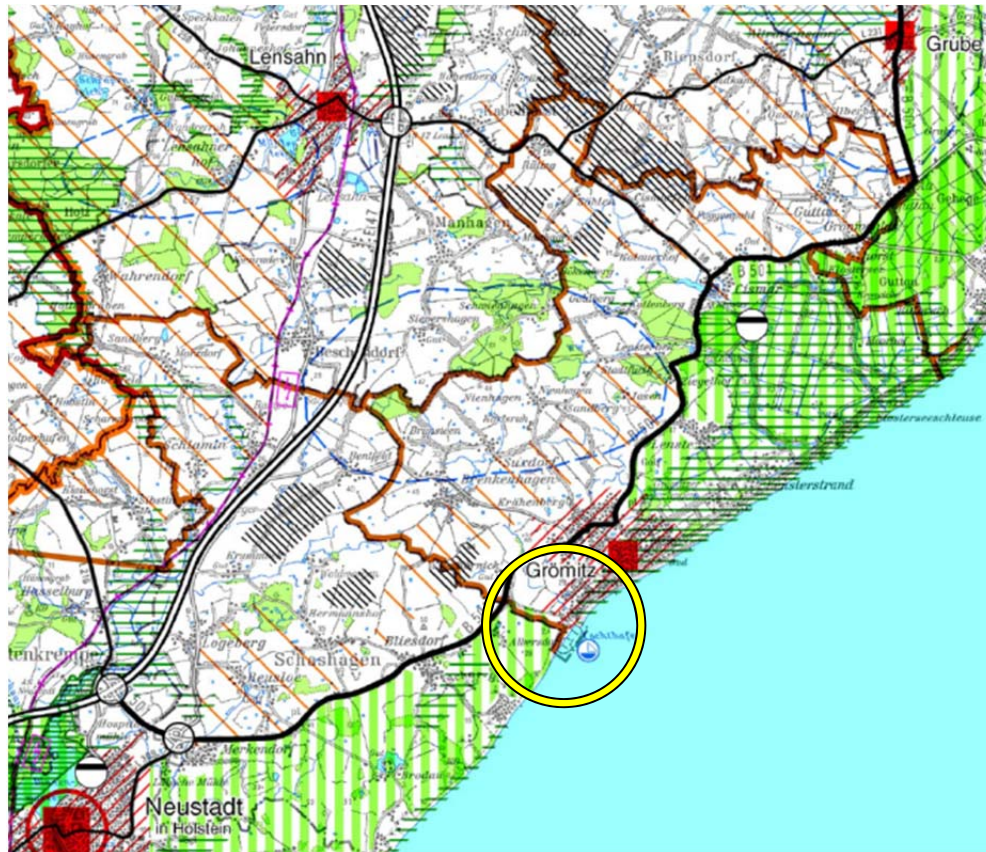
Der Regionalplan II (2004) weist unter Ziff. 4.2 die Gemeinde Grömitz als einen Ordnungsraum für Tourismus und Erholung aus. Ziele für diese Bereiche sind, dass weder neue Zelt- und Campingplätze noch neue Wochenendhausgebiete ausgewiesen werden. Der Neubau eines Hotels steht damit den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen.

Der unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzende Teilbereich der Gemeinde Schashagen ist unter Ziff. 5.8 als regionaler Grünzug ausgewiesen. Diese regionalen Grünzüge sind zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet handelt es sich bei dem Grünzug um eine reine Ackerfläche, erst ca. 350 m weiter südlich ragt ein kleines Feldgehölz in die Ackerfläche hinein.

Für das als Unterzentrum eingestufte Grömitz ist unter Ziff. 6.1 das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet dargestellt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb dieser Grenzen, schließt aber unmittelbar daran an, so dass durch den Hotelneubau keine Insellage entstehen würde. Ein Ziel ist es, dass Gemeinden, die insgesamt oder mit einzelnen Ortsteilen im baulichen Siedlungszusammenhang mit einem zentralen Ort stehen, an der Entwicklung des zentralen Ortes teilnehmen. Diesem Ziel wird mit dem geplanten Hotelneubau entsprochen.

Der geplante Hotelstandort liegt weder innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft oder einem Vorranggebiet für den Naturschutz noch in einem Naturschutzgebiet. Ebenfalls ohne Belang für den geplanten Hotelstandort sind die ausgewiesenen Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz, Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe, Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe sowie Eignungsgebiete für Windenergienutzung.

Auf der folgenden Seite ist ein Auszug aus dem Regionalplan 2004 dargestellt.



- 5  Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft
- 6  Vorranggebiet für den Naturschutz
- 7  Naturschutzgebiet, festgesetzt (nachrichtliche Übernahme)
- 8  Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz
- 9  Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
- 10  Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
- 11  Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
- 12  Naturparkgrenze (nachrichtliche Übernahme)
- 13  Eignungsgebiet für Windenergienutzung (nachrichtliche Übernahme)
- 14  Regionaler Grünzug
- 15  Grünzäsur
-  Plangebiet

Abb. 19: Auszug aus Regionalplan 2004 mit Legende

3.1.5 Flächennutzungsplan

Für den Bereich des geplanten Hotelstandortes gibt es in dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan keine Aussage. Nördlich grenzen Wohnbauflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr an. Nordwestlich, bereits nördlich der Straße „Kuhredder“, 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 ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park ausgewiesen. Direkt an der Grenze zwischen Jachthafen und der Parkanlage ist der Wanderweg Richtung Rettin verzeichnet.

**Grünfläche mit der
Zweckbestimmung Park**



Abb. 20: Plangebiet, eigenes Foto

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Küste. Hier ist § 35 LNatschG, der für die Errichtung baulicher Anlagen an einer Küste einen 100 m Uferschutzstreifen landwärts von der Küstenlinie vorschreibt, zu beachten. Dieser Uferschutzstreifen ist in dem bisherigen Flächennutzungsplan als nachrichtliche Darstellung übernommen. Ausnahmen können nach § 35 (4) LNatschG u. A. für bauliche Anlagen gewährt werden, die das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen oder von städtebaulicher Bedeutung sind. Der 100 m-Uferschutzstreifen ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Er bildet die östliche Grenze des Plangebietes.

Laut aktueller Formulierung des § 35 hat der Schutzstreifen an Gewässern eine Breite von 150 m.

Im Verfahren zur Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung wurde anerkannt, dass die 150 m Bemessungsgrenze erst hinter dem „Sportboothafen“ beginnt. Der Bebauungsplan steht in keinem räumlichen oder substantiellen Zusammenhang mit Küstenschutzanlagen oder mit den Küstenformen Steilufer, Düne, Strand oder Strandwall. (Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, 13.04.2023 und 03.07.2023).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schashagen weist für die angrenzenden Flächen die landwirtschaftliche Nutzung aus. Ein schmaler Uferstreifen – vermutlich die Steilküste darstellend – mit Wanderweg ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schashagen von 1995 umgrenzt als „Fläche, die dem Landschaftsschutz untersteht“. Ein Landschaftsschutzgebiet ist im Umweltportal des Landes Schleswig-Holstein hier nicht ausgewiesen.

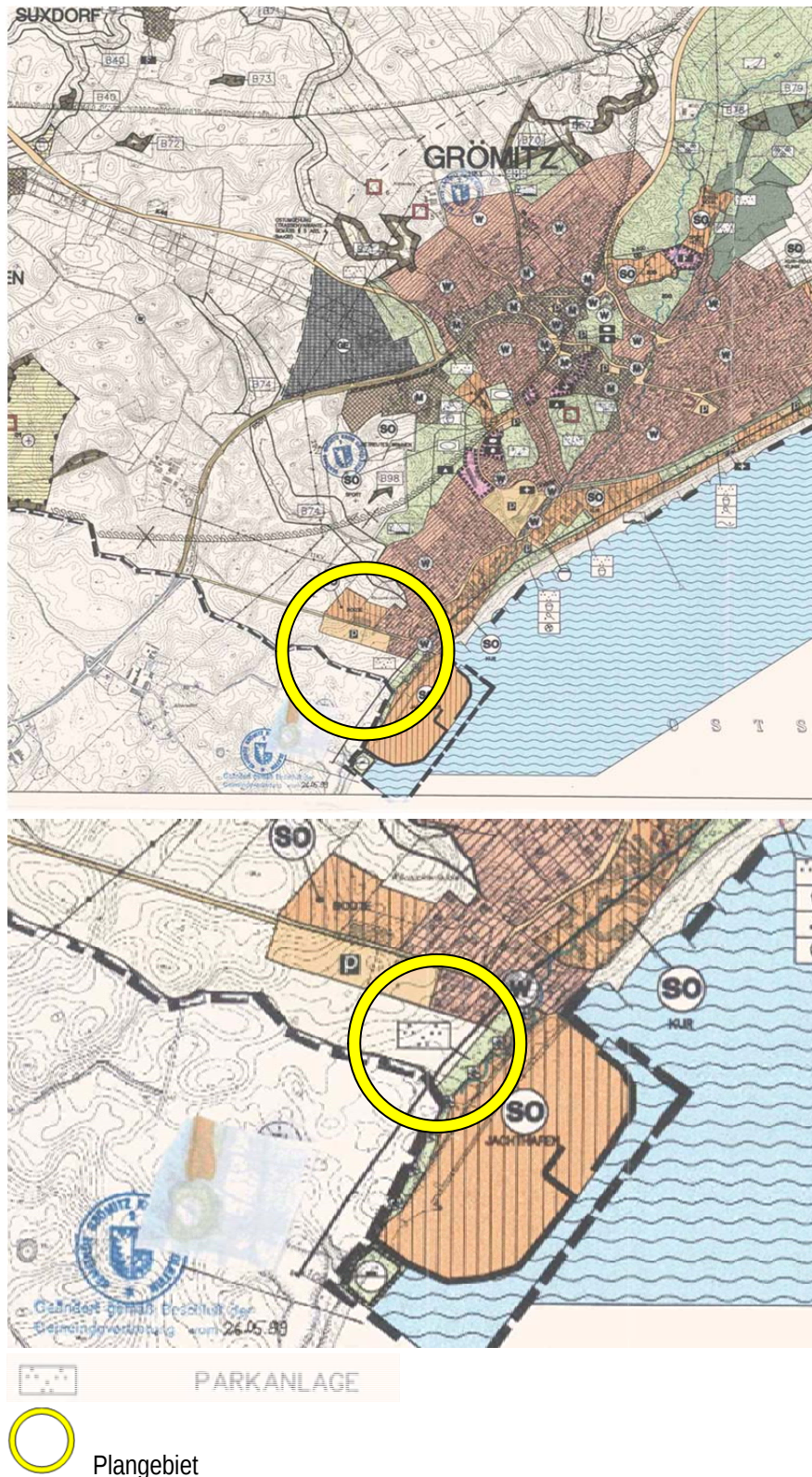


Abb. 21: Auszüge aus dem Flächennutzungsplan Grömitz

3.1.6 Landschaftsplan

Das Gebiet, auf dem der Hotelneubau geplant ist, ist in dem Entwicklungsplan des Landschaftsplanes als Ackerfläche ausgewiesen. Nördlich des vorhandenen Parkplatzes ist eine Erweiterungsfläche geplant, die durch eine eigene Straße erschlossen wird.

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.

Knicks sind nach § 21 LNatSchG geschützte Lebensräume. Sie besitzen Bedeutung als Wind- und Erosionsschutz, als Verbindungslinien zwischen Lebensräumen, als Rückzugs- und Lebensraum für Tiere und nicht zuletzt als gliedernde und belebende Elemente für das Landschaftsbild.

Somit weicht die Planung vom L-Plan dahingehend ab, dass eine Baufläche statt einer Ackerfläche hier entstehen soll. Bei einer Neuauftellung des Landschaftsplanes ist die Änderung zu berücksichtigen.



Plangebiet

●●●●●	Knick, hohe Wertigkeit (§ 15 b LNatSchG)
●●●●	Knick, mittlere Wertigkeit (§ 15 b LNatSchG)
●●●	Knick, geringe Wertigkeit (§ 15 b LNatSchG)

Abb. 22: Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes für den Bereich Grömitz Süd, unten der vergrößerte Ausschnitt aus der darüberliegenden Abbildung

3.2 Kommunale Planung

Die Gemeinde Grömitz hat städtebauliche Entwicklungsvisionen, um neue Nutzungen anzusiedeln, die im Bereich des Tourismus die Qualität und das Angebot erhöhen sowie die Saison verlängern sollen.

In räumlicher Nähe zum Jachthafen wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 59 am 02.07.2009 von der Gemeindevertretung beschlossen. Der B-Plan Nr. 59 dient der Ausweisung eines Sondergebiets „Boote“ am westlichen Ortsrand von Grömitz, zwischen dem Königsredder im Südwesten und der Bebauung an der Rahlstedter Straße im Südosten. Das Sondergebiet „Boote“ soll der Bootslagerung in Gebäuden und auf Freiflächen dienen, desweiteren: Bootslagerhalle, Lagerplätze, Jachthafen bezogene Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (die das Wohnen nicht wesentlich stören und der Hauptnutzung untergeordnet sind), Verkaufsräume, Stellplätze, Betriebswohnung (je Betrieb mit mehr als 4.000 m² Grundfläche), Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb. Die maximal zulässige Bauhöhe ist auf 8,50 m bzw. 11 m festgelegt.

Zum Gesamtkonzept gehört die Erhöhung der Attraktivität der Promenade. Der zentrumsnahe Bereich soll dem „Erlebnistourismus“ vorbehalten werden (Vorrang von Gastronomie und Läden). Außerhalb des Zentrums soll der „Ruhe liebende und genießende Urlauber“ angesprochen werden (Läden, gastronomische Angebote, Hotels in Obergeschossen der Häuser).

Im Nordosten von Grömitz soll die Promenade, Höhe Freibad umgestaltet werden. Erste Ideen: Verbreiterung der Promenade (öffentliche, labyrinthartige Steganlagen mit kleinteiligen Verweilzonen, Spiel und Kunstobjekte), Ausbau der Gastronomie (Edutainment Gastronomie, ca. 700 m² BGF), Schaffung eines standortgerechten Hotels („Fischerdorf-Hotel, ca. 1.000 m² BGF), Bau eines Veranstaltungspavillons (ca. 600 m²), mit Ansiedlung des Haus des Gastes und des Sitzes der DLRG. Die Promenade Nord soll Richtung Lensterstrand verlängert werden.

Die Planungen werden im Sinne einer Erhöhung der Attraktivität des Urlaubsortes Grömitz aufeinander abgestimmt. Es bestehen keine Konflikte mit dem Vorhaben „Hotel am Jachthafen“.

3.3 Weitere Planungen

Planungen überregionaler Einrichtungen (Straßen, Energietrassen) liegen nicht vor.

4 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) § 39 Absatz 2 bestimmt sich der Untersuchungsrahmen einschließlich des Umfangs und Detaillierungsgrads der in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben unter Berücksichtigung von § 33 in Verbindung mit § 2 Absatz 1 nach den Rechtsvorschriften, die für die Entscheidung über die Ausarbeitung, Annahme oder Änderung des Plans oder Programms maßgebend sind. Der Umweltbericht enthält die Angaben, die mit zumutbarem Aufwand ermittelt werden können, und berücksichtigt dabei den gegenwärtigen Wissensstand und der Behörde bekannte Äußerungen der Öffentlichkeit, allgemein anerkannte Prüfungsverfahren, Inhalt und Detaillierungsgrad des Plans oder Programms sowie dessen Stellung im Entscheidungsprozess.

Nach § 2 Absatz 1 sind Schutzgüter im Sinne des Gesetzes:

1. Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,
2. Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
3. Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
4. kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
5. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

In diesem Kapitel erfolgt die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile, im Kapitel 5 werden die Auswirkungen des Vorhabens untersucht und das Vorhaben bewertet.

4.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Siedlungsnutzung

Als *Siedlungen* werden Bereiche verstanden, die dem Wohnen (§§ 30, 34 BauGB), der Erholung, dem Fremdenverkehr und der Gesundheit dienen.

Es handelt sich um einen freien, landwirtschaftlich genutzten Standort, auf dem keine Nutzungen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorhanden sind, an der Gemeindegrenze, südlich der bebauten Flächen von Grömitz.

Das Plangebiet wird von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche eingenommen, die intensiv ackerbaulich bewirtschaftet wird und von Knicks begrenzt wird. Eine natürliche, ungestörte Vegetation ist nicht anzutreffen.

Nördlich des geplanten Hotelstandortes grenzen Wohnbauflächen und ein Parkplatz an. Bei den Häusern handelt es sich um 1 1/2 geschossige Bauweise von Ein-oder Mehrfamilienhäusern teilweise mit Einliegerwohnungen.

Das Plangebiet liegt nahe der Küste, oberhalb des Jachthafens. An der Böschungskante verläuft der Wanderweg nach Retzin, der durch eine Grünfläche von dem zukünftigen Hotelstandort getrennt wird.

Oberhalb der Jachthafenpromenade, südöstlich des Plangebietes, an der Straße „Jachthafen“ liegen eine Reihe Gebäude mit gastronomischen Einrichtungen (Ei-Café-Bar, Restaurants) und Läden, die dem Jachthafen zugewandt sind. Hier gilt der Bebauungsplan Nr. 54.1. Dieser setzt für das Plangebiet im Nordwesten ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der

Zweckbestimmung „Hafenfacilitis“ fest, welches an der Promenade angrenzt. Im SO-Gebiet sind zulässig:

- hafenrelevante Einrichtungen und Anlagen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Verkaufseinrichtungen, die im sachlichen Zusammenhang mit der Nutzung als Sportboothafen stehen
- Sanitäranlagen
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- im 1. Obergeschoss Aufenthaltsräume, die der Übernachtung von Nutzern der Wassersportschulen dienen.

In dem Bereich zwischen Promenade und Ostsee sind Sonstige Sondergebiete mit hafenbezogenen Nutzungen zulässig, die dem festgesetzten Jachthafen dienen.

Im Umfeld des Plangebietes liegen keine besonders schutzbedürftigen Einrichtungen, die der Wiederherstellung der Gesundheit dienen (Krankenhäuser, Kurkliniken etc.).

Für die Erholung der Menschen hat die Fläche des Plangebietes nahezu keine Bedeutung.

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nach dem derzeitigen Wissensstand nicht vorhanden und es gibt auch keine Sachgüter.

Verkehrsnutzung

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 Jachthafen zugeordnet sind, vorhanden.

Erholungseignung

Der Regionalplan 2004 Planungsraum II kennzeichnet das Plangebiet als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

Der geplante Hotelstandort liegt in Küstennähe in der Landschaftseinheit „höher gelegener Moränenbereich“. Dieser Moränenbereich zeichnet sich durch eine hohe Reliefenergie und Höhen von ca. 15 m bis 46 m über NN aus. Das Gebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Durchzogen werden die Moränenhügel von kleinen Bachläufen und feuchten Senken. Die landschaftsräumliche Gliederung erfolgt durch die Knicks. Der Waldanteil ist sehr gering.

Das Gebiet weist eine besondere Eignung für die Erholung und das Natur- und Landschaftserlebnis auf, es erfährt eine starke touristische Nutzung. In der angrenzenden Bebauung gibt es Ferienwohnungen. An der Jachthafenpromenade halten sich Menschen länger auf, um einzukaufen, gastronomische Angebote zu nutzen, den Blick über das Meer zu genießen oder Wassersport zu treiben.

Direkt auf dem zur Planung vorgesehenen Gelände findet keine Erholungsnutzung statt, sie bietet von den angrenzenden Bereichen einen unverbauten Blick. Die freie Ackerfläche ermöglicht den Bewohnern der angrenzenden Wohnbaugrundstücke einen Weitblick von der Südseite ihrer Häuser über die Ackerlandschaft und aus höherliegenden Aussichtspunkten heraus zum Teil einen Blick über die freie Ackerfläche zur Ostsee. Für den Wanderer auf dem Küstenwanderweg bietet sich ein in drei Richtungen offener Blick über die Ackerlandschaft und das Meer mit dem Jachthafen.

Schallemission - Vorbelastung

Nördlich des Plangebietes grenzt ein Wohngebiet an, Richtung Jachthafen liegt das „Sonstige Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Hafenfacilitis“. Größere verkehrliche Anlagen oder lärmverursachende Betriebe sind nicht in der Nähe, die Vorbelastung durch Schallemissionen ist daher gering.

4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

4.2.1 Tiere

Die folgenden Daten wurden dem Umweltbericht entnommen, für den folgende Unterlagen ausgewertet wurden:

- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2020): Der nationale Bericht 2019 zur FFH-Richtlinie, BfN-Skripten 584, UTM-Gitter-Kachel 438/345
- KOOP, B. & R. K. BERNDT (2014): Vogelwelt Schleswig-Holsteins. Band 7. Zweiter Brutvogelatlas
- 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

Aufgrund der Habitatstrukturen, der Begehung und der fotografischen Dokumentation erfolgte eine Potenzialabschätzung.

Europäische Vogelarten

Folgende Brutvogelarten können gemäß dem Zweiten Brutvogelatlas für Schleswig-Holstein sowie ihrer Lebensraumsansprüche innerhalb des Plangebietes vorkommen: Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Fasan (*Phasianus Colchicus*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Rabenkrähe (*Corvus corone*), Rebhuhn (*Perdix perdix*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*).

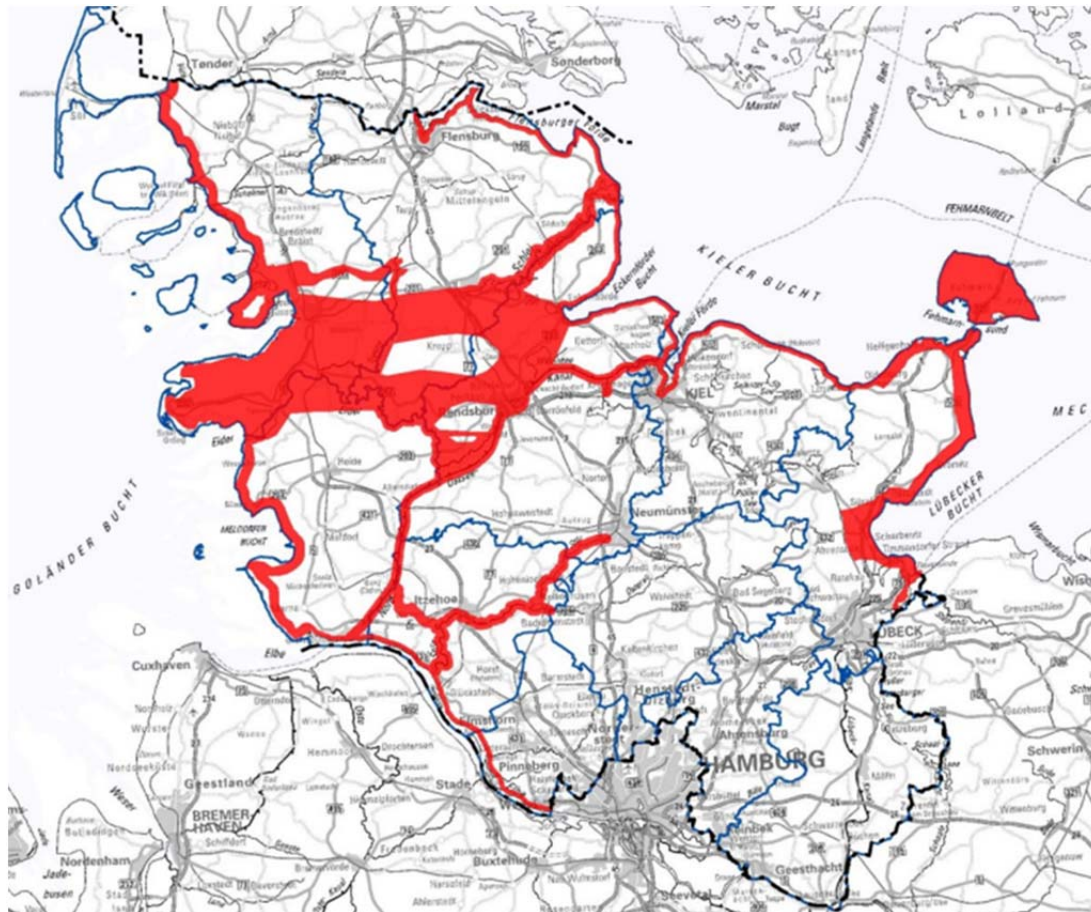


Abb. 23: Auszug aus dem LRP III 2022, Darstellung der Hauptachsen des überregionalen Vogelzuges im terrestrischen Bereich mit Plangebiet

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, Graswarde und Pelzerhaken.

Gemäß dem Umweltportal Schleswig-Holstein 2022 handelt es sich bei dem Plangebiet und seinen umliegenden Flächen nicht um Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Avifauna. Das Plangebiet ist nicht als Rastgebiet für wandernde Vogelarten ausgewiesen.

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

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*), Breitflügel-fledermaus (*Eptesicus serotinus*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Mückenfleder-maus (*Pipistrellus pygmaeus*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Teichfleder-maus (*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.

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*), Kammolch (*Triturus cristatus*), Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Rot-bauchunke (*Bombina bombina*), Teichfrosch (*Rana esculenta*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*).

Nachweise für den Untersuchungsraum (UTM-Gitter-Kachel 438/345) gibt es für Gras-frosch und Teichfrosch. Aufgrund des Fehlens entsprechender Habitats kann ein Vor-kommen 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.. Auf Grund der hohen Artenanzahl innerhalb dieser Tiergruppen lassen sich für das Plan-gebiet keine konkreten Daten für diese ableiten, weshalb zu potenziellen Vorkommen keine Angaben möglich sind.

Da der Vorhabenstandort eine intensiv genutzte Ackerfläche ist, in der Ackerwildkräuter oder andere Wildpflanzen nicht vorkommen, sind auch keine an diese Pflanzenarten ge-bundenen Tierarten im Untersuchungsraum vorhanden. Der Acker am Siedlungsrand ist keine Rastfläche von Vögeln.

Dieser Knick ist im Landschaftsplan als Knick mit mittlerer Wertigkeit eingestuft. Auf-grund seiner Ausbildung ist er als Lebensraum für verschiedene Tierarten nur von unter-geordneter Bedeutung.

Der zwischen den nördlich angrenzenden Häusern und dem Acker verlaufende ruderales Grünstreifen hat für kleinere Tiere eine gewisse Bedeutung als Biotopverbund, da er die Gehölze am Parkplatz und an der Böschung miteinander verbindet.

Die dichten Gehölzpflanzungen an der Böschung zum Steilufer unterhalb des Küstenwan-derwegs können Lebensraum für zahlreiche Kleinvogelarten sein. Hierbei handelt es sich aber um weit verbreitete, nicht gefährdete Arten.

Da es innerhalb des Plangebietes und im weiteren Umkreis keine Kleingewässer gibt, stellt das Plangebiet keinen Lebensraum für Amphibien oder Libellen dar.

Das Untersuchungsgebiet besitzt eine geringe Bedeutung als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere. Nur in den Randbereichen (Knick, ruderaler Grünstreifen) sind Kleintiere zu erwarten. Es wird sich nach bisherigen Kenntnissen nur um ubiquitäre Arten handeln,

geschützte Arten sind aufgrund der vorzufindenden Habitatstruktur nicht zu erwarten. Es gibt keine besonders hochwertigen Biotope auf der Vorhabensfläche.

4.2.2 Pflanzen

Eine natürliche, ungestörte Vegetation ist nicht anzutreffen. Ackerwildkräuter oder andere Wildpflanzen kommen kaum vor. Der Acker erfährt eine intensive Nutzung. In Vorbereitung der Umsetzung des Vorhabens ist die landwirtschaftliche Nutzung z. Zt. bereits rückläufig, stellt grundsätzlich aber noch keine Nutzungsänderung dar. Zugenommen hat dadurch zeitweilig die anthropogene Störung der Fläche durch Sportler, Hundeführer, Radfahrer etc., die Fläche wird ansonsten durch die Gemeinde gemäht.

Die potenzielle natürliche Vegetation für diesen Landschaftsteil wäre der Waldmeister-Buchenwald. Gehölze kommen aber nur an den Grenzen der Ackerfläche, z. B. in Form von Knicks vor. Auf den meisten Eigentums- und Nutzungsgrenzen befinden sich alte Knicks. Es sind Baum- und Gehölzstreifen, teilweise mit Erdwall, teilweise aufgrund der natürlichen Höhenunterschiede in Hanglage. Die Bäume und Sträucher werden im unteren Bereich regelmäßig geschnitten. Die Bäume dominieren teilweise als Überhälter.

Der Knick, die (ehemalige) Grenze einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, die in regelmäßigen Abständen (alle 10 -15 Jahre) geknickt, d. h. auf den Stock gesetzt wird, ist ein nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschütztes Biotop.

Da die meisten Knicks im Rahmen der Verkoppelung im 18. Jahrhundert entstanden, haben diese Biotoptypen eine etwa 200jährige Entwicklung mit Auswirkungen z. B. auf die Bodenentwicklung, so dass eine Regeneration planerische Zeiträume bei weitem übersteigt und die besondere Schutzwürdigkeit vorhandener Knicks unterstreicht.

In den letzten Jahren hat jedoch eine qualitative Verschlechterung der Wälle und ihrer Vegetation stattgefunden. Zum einen werden Wälle nicht mehr aufgesetzt, so dass die meisten Knicks heute auf degradierten Wällen stocken. Zum anderen führt der Eintrag von Nährstoffen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu einer Monotonisierung der Krautschicht. Vielfach beherrscht heute die Quecke (*Elymus repens*) die sonnenexponierten, die Brennessel (*Urtica dioica*) die schattigen und halbschattigen Knickseiten. In einigen schlecht zu bearbeitenden Winkeln der Knicks ist eine starke Eutrophierung zu beobachten.

Die Knicks in Grömitz gehören ihrer Artenzusammensetzung nach zu den Eichen-Hainbuchenknicks, die ihre Verbreitung hauptsächlich im Buchenwaldgebiet des Ostens von Schleswig-Holstein haben:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Eiche (*Quercus robur*) dominieren. Durch den Reichtum an kletternden und windenden Pflanzen wie Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Brombeere (*Rubus spec.*) und Hopfen (*Humulus lupulus*) sind Strauch- und Krautschicht im Idealfall auf das innigste miteinander verbunden.

Während der östliche Teil des öffentlichen Parkplatzes durch Baumreihen, u. a. aus Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), mit einem dichten Unterwuchs aus Sträuchern - Hartriegel i. S. (*Cornus spec.*) - gut eingegrünt ist, wurde der westliche Teil erst später mit Bäumen bepflanzt. Zum Ackerstreifen gibt es im ersten Teilgebiet des Parkplatzes eine Art Knick, in dem neben Kastanien auch Birken (*Betula pendula*) wachsen, im zweiten Teilbereich wurde auf Strauchpflanzungen verzichtet.



Abb. 24: östlicher Teil des öffentlichen Parkplatzes mit Eingrünung

Südöstlich des Parkplatzes reicht ein Wohngebiet aus Einfamilienhäusern unter Beachtung des 100 m Uferschutzstreifens bis an den Wanderweg heran. Zwischen den Häusern und dem Acker gibt es einen Grünlandstreifen, der in Richtung Acker als Fahrspur ausgebildet ist, zu den Grundstücken hin als ruderaler Grünstreifen, in dem Stickstoff- und Verdichtungszeiger wie der große Sauerampfer (*Rumex acetosa*) vorherrschen.

Der Böschungsbereich unterhalb des Küstenwanderweges ist gegen Betreten mit einem Stacheldrahtzaun geschützt. Die Böschung ist in dem Bereich oberhalb des Jachthafengeländes mit einer Strauchpflanzung dicht bewachsen, einzelne größere Bäume sind integriert. Richtung Süden geht die Böschung in eine Grasflur über.



Abb. 25: knickähnlicher Pflanzstreifen zum Acker mit Kastanien und Birken auf Höhe des östlichen Parkplatzteils, mittig der als Fahrspur genutzte ruderales Grünstreifen



Abb. 26: Parkplatz mit westlicher Erweiterungsfläche (Google Earth 4/2022)



Abb. 27: Acker (Planstandort) mit Grünlandstreifen auf Höhe des Parkplatzes, im Hintergrund der lückige Knick, links oben ist die Ostsee erkennbar



Abb. 28: Strauchpflanzung an der Böschungskante oberhalb des Jachthafens, rechts der Küstenwanderweg

4.2.3 Biotope und biologische Vielfalt

In Vorbereitung der Planung erfolgte mehrmals, zuletzt im März 2020 durch PLANUNG kompakt LANDSCHAFT eine Begehung des Plangebietes sowie eine Kartierung der Biotoptypen. Die Biotoptypenklassifizierung erfolgt nach den methodischen Grundlagen des „Kartierschlüssels für Biotoptypen, 5. Fassung – Stand März 2019“, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR).

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

Codierung	Bezeichnung	Schutzstatus
AAy	Intensivacker	-
RHg	Ruderales Grasflur	-
SVt	Teilversiegelte Verkehrsfläche	-
SVu	Unversiegelter Weg mit und ohne Vegetation, Trittrassen	-



Abb. 29: Biotopkarte für den B-Plan Nr. 54.2 Grömitz (bearbeitet von PLANUNG kompakt LANDSCHAFT)

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 mit 430 Stellplätzen. Er gehört dem Biototyp teilversiegelte Verkehrsfläche (Biototyp SVt) an.

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.

Südöstlich des Parkplatzes reicht ein Wohngebiet aus Einfamilienhäusern unter Beachtung des 100 m Uferschutzstreifens bis an den östlich Wanderweg heran. Südlich des Wohngebietes verläuft ein unversiegelter Weg (Biototyp 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.

Der Knick, der das Plangebiet nach Süden begrenzt, hat keinen erkennbaren Knickwall. Er gehört dem Biototyp „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 Böschungsbereich unterhalb des Küstenwanderweges ist gegen Betreten mit einem Stacheldrahtzaun geschützt. Die Böschung ist in dem Bereich oberhalb des Jachthafengeländes mit einer Strauchpflanzung dicht bewachsen, einzelne größere Bäume sind integriert. Richtung Süden geht die Böschung in eine Grasflur über. Die bewachsene Böschung ist in großen Teilen durch Betonfertigteile abgestützt und unterliegt anthropogenen Einflüssen.

Der Planungsbereich für das Hotel liegt nicht in einem Küstenabschnitt mit natürlichem Steilufer nach § 15a des LNatSchG. Die natürliche Steilküste beginnt erst südlich des Jachthafens in Richtung Bliesdorf.



Abb. 30: Blick östlich des Parkplatzes auf das Plangebiet, 23.01.2020



Abb. 31: Weg Richtung Küste mit ruderaler Grasflur, 23.01.2020



Abb. 32: Blick vom Parkplatz aus nach Westen, 23.01.2020



Abb. 33: Wohngebäude nördlich des Plangebietes, 23.01.2020



Abb. 34: Blick von Osten nach Westen über das Plangebiet, im Hintergrund Windräder, 23.01.2020



Abb. 35: Blick nach Süden, 23.01.2020



Abb. 36: Wanderweg nach Rettin mit Böschungsbereich, Blick Richtung Süden, 23.01.2020



Abb. 37: Weg Richtung Grömitz, 23.01.2020

Schutzgebiete

Im Plangebiet und dessen Umfeld sind keine geschützten Teile von Natur und Landschaft gemäß § 22 BNatSchG, keine Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, keine National-

parke 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“.

Geschützte Biotope

Etwa 370 m südlich befindet sich ein geschütztes Biotop. Es handelt sich dabei um die Biotoptypen WMy – Sonstiger Laubwald auf reichen Böden und XHb – Bachschlucht. Der Biotopbogen² beschreibt die Schlucht als „Tiefe Bachschlucht mit Schleifen und Kehren. Die steilen Hänge sind bewaldet. Im oberen Hangbereich befindet sich ein Waldmeister-Buchenwald mit vorherrschender Buche. Im unteren Bereich dominieren Esche und Schwarzerle. Die Strauchschicht ist gut ausgebildet. Schroffe Teilbereiche sind ohne Vegetation. Zum Acker hin stehen Schlehen und Zitter-Pappeln“.

Der Knick, die (ehemalige) Grenze einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, die in regelmäßigen Abständen (alle 10 -15 Jahre) geknickt, d. h. auf den Stock gesetzt wird, ist ein nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschütztes Biotop.

Der Knick, der das Plangebiet nach Süden begrenzt, hat keinen erkennbaren Knickwall. Die Pflanzung ist 1-reihig, lückig und endet ca. 70 m westlich des Küstenweges. Der stärkste Überhälter in diesem Bereich ist ca. 20 cm stark. In der Fortsetzung Richtung Nordwesten befinden sich einzelne stärkere Überhälter. Dieser Knick ist im Landschaftsplan als Knick mit mittlerer Wertigkeit eingestuft.

Der Knick als gesetzlich geschütztes Biotop ist zu erhalten.

Biotopverbund

Im östlichen Küstenbereich zwischen Grömitz und Kellenhusen befindet sich ein Schwerpunktbereich des Biotopverbundes. Dieser ist ausgewiesen als Nr. 292 „Klosterseee-Niederung“. Entwicklungsziel ist die Renaturierung des Gesamtkomplexes mit Dünen, Salzwiesen, Röhrrichten und Bruchwäldern im Übergang zu eschengeprägten Waldformationen durch Anhebung des Wasserstandes³.

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

² LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN: Biotopbogen Schleswig-Holstein. Kartenblatt 326266000. Lfd.-Nr. 403. Kartierdatum 10.05.2017

³ MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn. Erläuterungen. S. 287

Das Plangebiet liegt auch außerhalb von Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets – und Biotopverbundsystems.

Gemäß dem Umweltportal Schleswig-Holstein 2022 handelt es sich bei dem Plangebiet und seinen umliegenden Flächen nicht um Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Avifauna. Das Plangebiet ist nicht als Rastgebiet für wandernde Vogelarten ausgewiesen.

An der Ostküste Wagriens ist verdichteter Vogelzug im Zusammenhang mit dem als „Vogelfluglinie“ bekannten Zugweg von Wagrien über Fehmarn, die dänischen Inseln nach Schweden zu beobachten. Der geplante Hotelstandort liegt innerhalb dieser Vogelzuglinie entlang der Küste.

Der Vorhabenstandort liegt im „Gebiet mit besonderer Erholungsnutzung“ und in keinem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet. Der südlich angrenzende Küstenbereich von Großenbrode bis Neustadt ist als Gebiet, das aus regionaler Sicht die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG iV.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, im Landschaftsrahmenplan genannt.

Biologische Vielfalt umfasst die Mannigfaltigkeit an Lebensräumen und –gemeinschaften sowie die Artenvielfalt. An vielfältigen Biotopstrukturen und Artenreichtum mangelt es jedoch im Untersuchungsraum. Er ist keinem Biotopverbund zugeordnet.

Die Empfindlichkeit der Pflanzen liegt lediglich im Verbrauch von Bodenfläche als Lebensraum bzw. durch Wechselwirkungen, die die Nutzung eines Lebensraumes unmöglich machen. Besonders empfindliche oder naturbelassene Pflanzen und Pflanzengesellschaften sind auf der Fläche nicht ermittelt worden.

4.3 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet „SO Hotel“ wird zurzeit als Ackerfläche genutzt und ist auch in dem Entwicklungsplan des Landschaftsplanes als Ackerfläche ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über den schon existierenden Parkplatz mit teilversiegelten Verkehrsflächen, der über eine Straße mit dem Sondergebiet „Hotel“ verbunden werden soll. Diese Anbindungsstraße soll über Ackerfläche verlaufen.

Nach bisherigem Kenntnisstand verfügt die Vorhabenfläche über keine Bodenschätze. Sie wird nicht für Kies- oder Torfabbau genutzt. Nach dem geotechnischen Bericht⁴ folgen unter Mutterboden die anstehenden bindigen Geschiebeböden (Geschiebelehm und -mergel).

Nach dem Landschaftsrahmenplan liegt das Gebiet im „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“. Eine Umnutzung der Fläche als Hotelstandort liegt damit im Interesse des Landes Schleswig-Holstein.

⁴ Geotechnischer Bericht - Neubau eines Hotels am Jachthafen in 23743 Grömitz - Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung - Geotechnischer Bericht B 197120/1 vom 08.05.2020, Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf, Lübeck

4.4 Schutzgut Boden

Das Untersuchungsgebiet ist dem „schleswig-holsteinischen jungpleistozänen Moränengebiet der östlichen Landesteile“ zuzuordnen.

Das Plangebiet befindet sich in dem durch die Weichsel-Eiszeit geschaffenen, flacher ausgeprägten Moränenbereich mit Ablagerungen aus Moränenmaterial (überwiegend Geschiebelehm und -mergel) mit Geländehöhen um 12 m über NN.

Nach dem Landschaftsplan ist der im Moränenbereich vorherrschende Bodentyp die Parabraunerde, die teilweise staunass oder podsoliert ist. Verdichtungen, bedingt durch Tonverlagerungen im Profil, führten zur Bildung von Pseudogleyen und Gleyen. Die Bodenentwicklung fand auf Geschiebemergel statt.

Es besteht laut Landwirtschafts- und Umweltatlas eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens nach der landesweit einheitlichen Bewertung nach Wertzahlen der Bodenschätzung (Sie lässt sich dem 25er bis 75er Perzentil zuordnen.). Für die landesweit einheitliche Bewertung werden die Wertzahlen getrennt nach Boden- und Grünlandgrundzahlen klassifiziert.

Der Acker, auf dem der Hotelneubau errichtet werden soll, wird konventionell genutzt. Er wird mit schwerem Gerät bearbeitet und dadurch homogenisiert und verdichtet sowie erheblichen Stoffeinträgen (Pflanzenschutz- und Düngemittel) ausgesetzt. Die Biodiversität ist durch diese Nutzungsart sehr gering. Dem Schutzgut Boden kommt im Plangebiet nur eine allgemeine Bedeutung zu.

Nach dem geotechnischen Bericht zum Baugrundaufbau⁵ wurde im Bereich des nördlichen Plangebietes (nicht-unterkellerte Wohngebäude) ein relativ homogener Baugrund erkundet, der nachfolgenden generellen Bodenaufbau aufweist:

Oberflächennah wurde im gesamten Bereich schluffiger Mutterboden mit eingelagerten Pflanzenresten in 0,25 m bis 0,65 m Mächtigkeit angetroffen.

Unterhalb des Mutterbodens schließen bindige Geschiebeböden an. Im oberflächennahen Bereich wird der Geschiebeboden als Geschiebelehm angesprochen und geht mit zunehmender Tiefe in kalkhaltigen Geschiebemergel über. Die bindigen Böden stehen überwiegend in steifer und steif bis halbfester Konsistenz an. Bereichsweise wurden auch weichsteife Konsistenzen angetroffen. Der Geschiebemergel wird mit den maximal 5 m tiefen Aufschlüssen nicht durchteuft.

Im Tiefenbereich zwischen 1,8 m und 3,2 m unter GOK wird innerhalb der B 3/20 eine Wechsellagerung aus Sand und Schluff aufgeschlossen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes (Seehotel Hotel und Themenhotel mit Tiefgarage) wurde ebenfalls ein relativ homogener Baugrund erkundet, der mit folgendem prinzipiellen Bodenaufbau beschrieben ist:

⁵ Geotechnischer Bericht - Neubau eines Hotels am Jachthafen in 23743 Grömitz - Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung - Geotechnischer Bericht B 197120/1 vom 08.05.2020, Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf, Lübeck

Im gesamten Bereich wurde oberflächennah im Tiefenbereich von 0,15 m bis maximal 0,35 m Mutterboden, angesprochen als sandiger Schluff mit kiesigen Anteilen und eingelagerten Pflanzenresten, erkundet.

Darunter folgt zunächst Geschiebelehm bis in einer Tiefe von maximal 2,20 m u GOK (B 13/20), der überwiegend mit steifplastischer Konsistenz angesprochen wird.

Unterhalb des Geschiebelehms wird kalkhaltiger Geschiebemergel angetroffen. Die bindigen Böden stehen überwiegend in steifer und steif bis halbfester Konsistenz an. Bereichsweise werden auch weich-steife Konsistenzen angetroffen. Der Geschiebemergel wird mit den maximal 10 m tiefen Aufschlüssen nicht durchteuft.

Lediglich bei den Aufschlüssen B 16/20 und B 20/20 wird ab 8,7 m unter GOK (B 16/20) und bei 9,0 m u GOK (B 20/20) bis zur Endteufe steifer Beckenschluffmergel angetroffen. Im südöstlichen Bereich (B 13/20, B 16/20, B 20/20 und B 21/20) wird lokal in Tiefen zwischen etwa 2,0 m und 5,5 m unter GOK eine zwischengelagerte Sandschicht, angesprochen als Fein und Mittelsand, erkundet.

Das gesetzlich geschützte Geotop „Kliff Grömitz-Rettin“ (KL 024), das südlich des Vorhabens an der Küste liegt, wird vom Vorhaben nicht betroffen.

4.5 Schutzgut Wasser

Die Unterteilung des Wassers erfolgt in Grundwasser und Oberflächenwasser. Nach § 1 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes insbesondere Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

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 Zustand⁶.

Innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Fläche des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 100 m östlich befindet sich die Ostsee.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil eines Wasserschutzgebietes oder geplanten Wasserschongebietes.⁷

⁶ MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG: Wasserkörper Steckbrief ST07 Kossau/Oldenburger Graben, erstellt am 18.07.2022

⁷ LANDESPORTAL SCHLESWIG-HOLSTEIN (2015): Karte der Trinkwasserschutzgebiete und Trinkwassergewinnungsgebiete in Schleswig-Holstein, Letzte Aktualisierung: 28.03.2015

Bei der Baugrunduntersuchung im Jahr 2013⁸ wurden auch die hydrologischen Verhältnisse geprüft. Dabei wurde bei den einzelnen Bohrungen Grundwasser in Tiefen zwischen ca. 1 m bis etwa 6 m Tiefe festgestellt. Es handelt sich offensichtlich um Schichtenwasser mit überwiegend sehr geringer Ergiebigkeit. Lediglich an einer Bohrstelle lässt die wasserführende Sandschicht eine mäßige Ergiebigkeit erwarten. Es ist je nach Witterungsverhältnissen mit größeren Schwankungen des Schichtenwassers zu rechnen.

Nach der im Jahr 2020 durchgeführten Baugrunduntersuchung⁹ wurden die Angaben der Voruntersuchung aus dem Jahr 2013 bestätigt. In den meisten Sondierungen wurden zwischen etwa 0,05 m und 5,8 m unter GOK unregelmäßige Schichtenwasserstände angetroffen, die erfahrungsgemäß aus wasserführenden Sandstreifen geringer Ergiebigkeit herrühren. Im Bereich der Sondierungen B 13/20, B 17/20 und B 21/20 bilden jedoch die zwischen 1,1 m und 2,1 m mächtigen Sandschichten wasserführende Schichtenwasserleiter mit einer verhältnismäßig hohen Ergiebigkeit. In 4 Kleinbohrungen wurde zudem gar kein Bodenwasser festgestellt.

Oberhalb des Geschiebebodens stehen teilweise bis zur Geländeoberkante Stau- und Sickerwässer an, die im Wesentlichen aus dem jahreszeitlichen Niederschlagsgeschehen gespeist werden. Diese unterliegen natürlichen jahreszeitlichen und niederschlagsabhängigen Schwankungen. Die bis zu den Endteufen erkundeten bindigen Böden weisen Durchlässigkeitsbeiwerte von schätzungsweise $k_f = 1 \times 10^{-8}$ bis 1×10^{-11} m/s auf. Eine etwaige Versickerung von Niederschlagswasser ist in diesen Böden baupraktisch und mit Blick auf den Grundwasserschutz nicht möglich.

Die Grundwassergüte ist abhängig von der Schutzwirkung der Bodendeckschicht, die das Sickerwasser filtert. Die Geschiebelehm- und -mergelböden des Moränenbereiches verhindern aufgrund ihrer bedingten Durchlässigkeit für Sickerwasser die direkte Einwaschung von Stoffen.

Beeinträchtigungen des Grundwassers lassen sich auf folgende Ursachen zurückführen:

- die Versiegelungen durch Siedlungen, Straßen etc.,
- die Schadstoffeinträge entlang von Straßen, Gewerbegebieten und Siedlungen,
- durch landwirtschaftliche Nutzung, Altablagerungen und über die Luft u. a. m..

Im Moment können bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet durch Düngemittel, Pflanzenschutzmittel u. ä. Schadstoffe in das Grundwasser gelangen. Durch Winddrift könnten diese Stoffe außerdem in das offene Meer gelangen. D. h. durch die Nutzung der Fläche in der derzeitigen Form kommt es zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers und auch das Oberflächenwasser könnte in Mitleidenschaft gezogen werden.

Das Plangebiet liegt auf einem intensiv genutzten Ackerstandort und nicht in einem Wasserschutzgebiet und es befinden sich keine Oberflächengewässer im direkten Umfeld des Bauvorhabens, so dass es sich nicht um eine besonders empfindliche Fläche hinsichtlich der Wassergüte handelt. Das Grundwasser kann durch Verringerung der Grundwasser-

⁸ Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung Phase 1) zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grömitz, Ing.-Büro Seidler & Lehmann GbR, Neubrandenburg, 28.06.2013

⁹ Geotechnischer Bericht - Neubau eines Hotels am Jachthafen in 23743 Grömitz - Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung - Geotechnischer Bericht B 197120/1 vom 08.05.2020, Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf, Lübeck

neubildungsrate nach Versiegelung beeinträchtigt und durch Eintrag wassergefährdender Stoffe gefährdet werden.

4.6 Schutzgut Luft

Die Verschmutzung der Luft durch Emissionen aus Verbrennungsprozessen oder der Landwirtschaft bewirkt die Versauerung und Eutrophierung (durch Schwefeldioxid, Stickoxide und Ammoniak), die Beeinträchtigung der Luftqualität z. B. auf Grund von Staub oder Schwermetallen sowie die Verstärkung der Lichtverschmutzung auf Grund von Aerosolen oder Staub.

Das Planvorhaben befindet sich in einer agrarisch geprägten Landschaft weit ab von größeren Städten, Industrieanlagen und hoher Verkehrsbelastung. Sehr große Stallanlagen sind nicht in der Nähe. Die Luftverschmutzung beschränkt sich weitestgehend auf die allgemeine Belastung durch relativ geringen Straßenverkehr, Hausfeuerungsanlagen in den umliegenden Ortschaften, Verbrennungsmotoren landwirtschaftlicher Maschinen und Luftverschmutzung bei der Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Aufgrund der Lage am Meer gibt es einen guten Luftwechsel. Angrenzenden Waldflächen kommt dabei eine Filterfunktion für Schadstoffe belasteter Luftmassen zu und für die Funktion der Sauerstoffneubildung. Es herrscht aufgrunddessen eine hohe Luftqualität.

4.7 Schutzgut Klima

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 Jahr¹⁰.

Unmittelbar an der Ostseeküste, die zu den sonnenreichsten Gebieten Schleswig-Holsteins gehört, nehmen die Niederschlagsmengen weiter ab und die Sonnenscheindauer weiter zu, da diese im Schutz der Höhenzüge der Holsteinischen Schweiz liegt.

Der Wind weht vornehmlich aus südwestlicher und westlicher Richtung, wobei er bedingt durch kontinentalen Einfluss im Herbst und im Frühjahr längere Zeit aus östlicher Richtung kommen kann. Gegenüber dem allgemein starken Windeinfluss treten kleinklimatische Bedingungen wie Kaltluftströmungen in den Hintergrund.

Unterschiedliche Vegetationsstrukturen haben verschiedene Auswirkungen auf das Klima. Auf Flächen mit niedriger Vegetation (Grünland, Acker je nach Vegetationsstand), insbe-

¹⁰ LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME & DEUTSCHER WETTERDIENST (2017): Klimareport Schleswig-Holstein: Fakten bis zur Gegenwart- Erwartungen für die Zukunft, Hamburg,

sondere auf feuchten Standorten, wird bodennahe Kaltluft produziert. Aufgrund der geringen Ausdehnung des Ackers im Plangebiet ist der Beitrag zur Kaltluftproduktion recht gering. Größere Wälder mit einem eigenen, ausgeglichenen Bestandsklima dienen der Frischluftproduktion, wirken temperatúrausgleichend, filtern Luft über das Blätterwerk, haben Lärmschutzwirkung und bieten Windschutz. Knicks erfüllen z. T. ähnliche Wirkungen wie Wälder, besitzen aber aufgrund ihrer relativ geringen Breite kein ausgeprägtes Innenklima. Da der das Plangebiet begrenzende Knick nur sehr schmal und lückig ausgebildet ist, erfüllt er die o. g. Aufgaben nur in sehr geringem Maße. Das Plangebiet dient nicht als Abflussschneise von Luftmassen in Richtung Ostsee.

Das Plangebiet ist durch die in Schleswig-Holstein, insbesondere an diesem Küstenstandort, vorherrschenden stärkeren Winde nicht anfällig für eine geringe Luftaustauschrate durch eine Barrierewirkungen eines Bauwerkes. Kleinräumige Veränderungen durch Bodenversiegelungen haben durch den ausgleichenden klimatischen Einfluss der umgebenen Landschaft um den Planstandort keine großen Auswirkungen auf das Lokalklima.

4.8 Schutzgut Landschaft

Nach § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert sind. In Verbindung mit § 1 (4) 1. Bewahrung der „historisch gewachsenen Kulturlandschaft“ werden Schutz und Pflege des Landschaftsbildes herausgestellt.

Die Bewertungskriterien Vielfalt, Natürlichkeit und Eigenart als Indikatorgrößen dienen als Grundlage zur Ableitung der „Schönheit“ des Landschaftsbildes bzw. des Wertes für die landschaftsbezogene Erholungseignung.

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 einzelnen Gehölzbestände umsäumen die Ackerflächen. Angepflanzt wird vor allem Raps, Weizen und Gerste. Zudem gibt es überwiegend forstwirtschaftlich genutzte Waldbereiche. Die Landschaft weist eine leicht hügelige Oberfläche auf.

Der Siedlungsbereich von Grömitz wird im Landschaftsplan folgendermaßen beschrieben:

„Der Teil Grömitz, der oberhalb der Steilküstenlinie liegt, ist durch die Ausläufer der Moränenhügel geprägt. Das Relief verhindert einen Überblick über den gesamten Ort. [...] Die Ortsränder von Grömitz sind nur mangelhaft eingegrünt. Auf exponierte Hügelkuppen stehende Gebäude, z. B. hohe Appartementshäuser und Hotels, sind weithin sichtbar.“ Im Ortskern finden sich noch ortstypische, ältere Gebäude, „während viele Neubauten und Neubaugebiete mit für die Region untypischen Materialien und Baustilen versehen wurden.“

Der Vorhabenstandort liegt auf einer Ackerfläche direkt anschließend an den Siedlungsbereich von Grömitz. Nach den Kriterien zur Bewertung der Qualität des Landschaftsbildes kommt dieser Ackerfläche in Verbindung mit dem Knick eine mittlere Landschaftsbildqualität zu. 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 Südwest 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 Biesdorf-Strand und dem Campingplatz liegt das Wäldchen Kugelbusch.

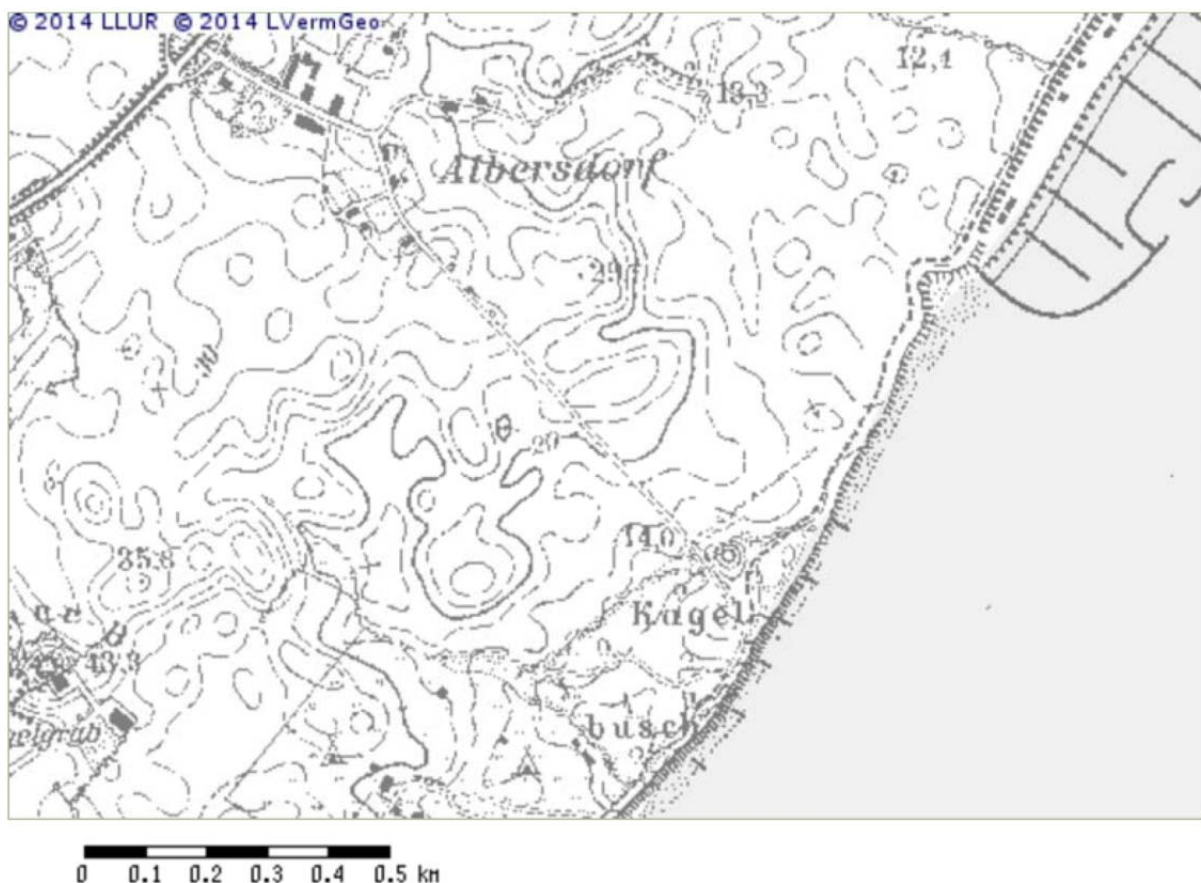


Abb. 38: Topografische Karte mit Höhenlinien (Ausschnitt Küste: Jachthafen Grömitz bis Biesdorf-Strand), in der rechten oberen Ecke befindet sich der Jachthafen

Von der Ostsee aus gesehen gliedert sich der Planstandort an die Siedlungsstrukturen des Ortes Grömitz an, der durch mehrere hoch aufragende Hotel- und Appartement-Gebäude gekennzeichnet ist. Das höchste Hochhaus von Grömitz, das Carat-Hotel im Zentrum, weist 10 Stockwerke auf. Am südlichen Rand von Grömitz liegen mehrgeschossige Häuser mit etwa 5 Stockwerken. Im Hintergrund des Planstandortes drehen sich zahlreiche Windenergieanlagen des nahegelegenen Windparks.

Der Landschaft mangelt es an unzerschnittenen landschaftlichen Freiräumen mit vielfältigen Biotopstrukturen. Aus Blickrichtung der Ortschaft Grömitz Richtung Süden hat der Vorhabenstandort eine weite Sicht in die Landschaft. Aus der entgegengesetzten Blickrichtung ist das Landschaftsbild durch die Bauten der Siedlung Grömitz geprägt und nach Westen sieht man die Windenergieanlagen. Das Landschaftsbild ist nur von mittlerer Empfindlichkeit. Da natürliche strukturgebende Elemente in der Landschaft weitgehend fehlen, kommt der Erhaltung des landestypischen Knicks, auch wenn er nur eine mittlere Wertigkeit erreicht, eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

4.9 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Kulturgüter bezeichnen von Menschenhand geschaffene Güter mit kultureller Bedeutung. Bewertet werden Denkmale im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes von Schleswig-Holstein¹¹: „Kulturdenkmale sind Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen, technischen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen. ... Sie sind insbesondere Baudenkmale, archäologische Denkmale und Gründenkmale. ... [Es sind] 3. Gründenkmale von Menschen gestaltete Garten- und Landschaftsteile, wenn sie die Voraussetzungen des Satzes 1 erfüllen; Gründenkmale können insbesondere Garten-, Park- und Friedhofsanlagen einschließlich der dazugehörigen Wasser- und Waldflächen sein; sie können außerdem Alleen und Baumreihen sein; ...“

Nach Art. 6 der „Charta von Venedig“ gehört „zur Erhaltung eines Denkmals ... die Bewahrung eines seinem Maßstab entsprechenden Rahmens. Wenn die überlieferte Umgebung noch vorhanden ist, muss sie erhalten werden, und es verbietet sich jede neue Baumaßnahme, jede Zerstörung, jede Umgestaltung, die das Zusammenwirken von Bauvolumen und Farbigkeit verändern könnte.“¹²

Die Empfindlichkeit der Kultur- und Sachgüter liegt in der Beeinträchtigung durch anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen.

Bodendenkmale können durch Überbauung ge- bzw. zerstört werden. Sichtbezüge können störend wirken.

Nach der aktuellen Denkmalschutzliste¹³ des Landes Schleswig-Holstein sind in der Gemeinde Grömitz folgende Denkmale aufgeführt:

¹¹ Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz) vom 30. Dezember 2014

¹² Martin/Krautzberger: Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Aufl., 2017, C.H.Beck-Verlag, S. 468

¹³ LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE SCHLESWIG-HOLSTEIN. (Abfrage: 15.01.2023). *Denkmalliste Ostholstein*. <https://opendata.schleswig-holstein.de/dataset/b25897d4-254a-491b-95d9-3a9622a2b736/resource/339c4dbb-23c1-43b3-8e7c-898b53f8b581/download/kreis-ostholstein.csv>.

- Kloster Cismar sowie
- Denkmale im Zentrum von Grömitz.

Baudenkmale sind somit im Plangebiet und dessen direktem Umfeld nicht vorhanden.

Bereits bekannte Archäologische Denkmale (Bodendenkmale) sind im Plangebiet nicht vorhanden.¹⁴

Im Nahbereich der überplanten Fläche sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich.

5 Auswirkungen und Bewertung des Vorhabens

Die Bebauung der Fläche mit einem Hotel mit bis zu 400 Übernachtungsplätzen, Gastronomiebetrieb und Außenanlagen ist mit erheblichen unvermeidbaren Eingriffen verbunden.

Die durch die Bebauung entstehenden Konflikte werden nachfolgend dargestellt. Auftreten können bau-, anlage- und betriebsbedingte Konflikte:

Baubedingte Auswirkungen sind zumeist kurzfristige Belastungen:

- Baustellenverkehr, Baustelleneinrichtungen,
- Abschieben des Oberbodens,
- Absenken des Grundwassers (temporär),
- Abschwemmen von Stoffen,
- Lärm, Erschütterungen, Staub.

Als baubedingte Beeinträchtigungen sind Verluste der Bodenfunktionen zu erwarten, die über das Maß der späteren Versiegelung hinausgehen. Dazu gehören Deponieflächen für den Bodenaushub und Verdichtungen durch schwere Baumaschinen. Natürliche Bodenfunktionen werden durch die Abschiebung und Vermischung des Oberbodens beim Wiederauffüllen weitgehend gestört, durch anschließende Lockerung jedoch wieder ausgeglichen.

Anlagebedingte Auswirkungen sind erhebliche und meist nachhaltige Beeinträchtigungen durch:

- Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung,
- Sichtbarkeit im Landschaftsbild,
- Kleinklimatische Veränderungen durch Schattenwurf und Umlenkung von Windströmungen
- Absenkung des Grundwassers durch Drainage (dauerhaft),
- mögliche Freisetzen von Stoffen (im Havariefall, z. B. Brand).

¹⁴ ARCHÄOLOGISCHES LANDESAMT SCHLESWIG-HOLSTEIN.: Interaktive Karte der archäologischen Kulturdenkmäler, Letzte Aktualisierung: 14.11.2022; Download am 15.01.2023 über https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/ministerien-behoerden/ALSH/Service/Denkmallisten/Denkmallisten_node.html?lang=de

Betriebsbedingte Auswirkungen können sein:

- Schallemissionen durch Hotelbetrieb (Verkehr, Geräuscentwicklung durch Nutzer)
- Geruchsentwicklung durch Gastronomiebetrieb (Speisenzubereitung, Abfallentsorgung)
- Ressourcennutzung aus der Umgebung (Trinkwasser, Wasser für Bewässerung gärtnerischer Anlagen)
- Entsorgung von Abfällen und Abwasser

In diesem UVP-Bericht soll versucht werden, die Umweltauswirkungen des Hotelneubaus in Randlage des Siedlungsbereiches von Grömitz zu erfassen und zu beurteilen.

Im Folgenden werden nach dem bisherigen Kenntnisstand die Umweltwirkungen des Vorhabens, unter Berücksichtigung der Vorbelastung, in Hinblick auf die jeweiligen Schutzgüter beschrieben und anhand vorliegender Regelwerke, Gesetzes- und Planvorgaben beurteilt und bewertet.

5.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Verkehrsnutzung

Durch die Hotelgäste, Personal- und Lieferverkehr 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 die zukünftigen Gäste zum Hotel anreisen können, ohne die Innenstadt von Grömitz durch Durch-fahrtsverkehr zu belasten. Die Straße ist so dimensioniert, dass weiterer Zielverkehr aufgenommen werden kann. Die B 501 stößt in Neustadt i. H. auf die Autobahn A 1. Park-plätze sind in größerer Anzahl in der Umgebung, nordwestlich des geplanten Hotel-standorts am Königsredder, vorhanden.

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 Tiefgaragen allgemein zulässig.

Um die notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr des Hotels vorzuhalten, werden bei der Planung Berechnungen zur Anzahl der Parkplätze für die Hotelgäste, Personal und sonstige Besucher durchgeführt. Es sind für das geplante Hotel vorgesehen:

Parkmöglichkeiten für Hotelgäste/Besucher

- Tiefgarage mit 135 Stellplätzen
- Stellplätze vor beiden Hotelgebäuden.

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

Die Einfahrt auf die Parkfläche ausgehend vom Königsredder liegt gegenüber dem Bootschuppen. Die Fahrzeuge, die von und zur B 501 fahren, passieren nicht die Wohnbaustandorte am Königsredder.

Die Erreichbarkeit des Planstandortes ist 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. Innerhalb von Grömitz und in Verbindung mit den Nachbargemeinden (z. B. Küstenschuttle zwischen Dahme - Grömitz - Pelzerhaken bzw. Sierksorf) besteht ein gutes Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs, am Jachthafen liegt die nächste Haltestelle.

Außerdem können die Hotelgäste die Innenstadt von Grömitz fußläufig und mit dem Fahrrad erreichen. Leih-Fahrräder sowie E-Bikes, Pedelects, Roller etc. werden von den meisten Hotels, sowie einigen Verleihstationen angeboten.

Schallimmissionen

Im Allgemeinen beeinflusst Lärm das vegetative Nervensystem und die Hormonbildung des menschlichen Organismus, weshalb körperliche Reaktionen auch im Schlaf oder bei angenommener Gewöhnung an die Geräusche auftreten. Langzeitfolgen chronischer Lärmbelastungen können neben Schädigungen des Gehörs auch Veränderungen der Blutfettwerte, des Blutzuckers und der Gerinnungsfaktoren, aber auch Herz-Kreislauf-Erkrankungen (Arteriosklerose, Bluthochdruck, verschiedene Herzerkrankungen) sein¹⁵. Die Studie „Epidemiologische Untersuchungen zum Einfluss von Lärmstress auf das Immunsystem und die Entstehung von Arteriosklerose“¹⁶ (mit 1.700 überwiegend älteren Probanden aus Berlin) kam zu dem Ergebnis, dass *„Menschen in lauten Wohngebieten häufiger wegen Bluthochdrucks in ärztlicher Behandlung waren als diejenigen in weniger lärmbelasteten Gebieten. So hatten Menschen, die nachts vor ihrem Schlafzimmerfenster einen mittleren Schallpegel von 55 dB(A) oder mehr hatten, ein fast doppelt so hohes Risiko, wegen Bluthochdrucks in ärztlicher Behandlung zu sein, als diejenigen, bei denen der Pegel unter 50 dB(A) lag“*. Außerdem konnte ein Zusammenhang zwischen der Belastung durch nächtliche Verkehrsrgeräusche und Beeinträchtigungen des Immunsystems und des Stoffwechsels erkannt werden¹⁷. Die „NaRoMI-Studie“ untersuchte den Zusammenhang zwischen Umweltlärm, Arbeitslärm und der Herzinfarkthäufigkeit: an Herzinfarkt erkrankte Männer lebten häufiger an lauterer Straßen als die Kontrollgruppe¹⁸. Die WHO empfiehlt in den „Night Noise Guidelines for Europe“, dass die nächtliche Lärmbelastung den Mittelungspegel von 40 dB nicht übersteigen sollte¹⁹. Für Deutschland sind die Empfehlungen der WHO rechtlich nicht bindend, hier gelten die Richtwerte der TA Lärm bezogen auf die entsprechenden Gebietskategorien.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm²⁰ sind „Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen“.

¹⁵ Vgl. Umweltbundesamt (UBA), Stressreaktionen und Herz-Kreislaufkrankungen (22.12.2015), URL: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/verkehr-laerm/laermwirkung/stressreaktionen-herz-kreislauf-erkrankungen#auswirkungen-des-larms-auf-die-gesundheit> (Stand: 26.03.2020)

¹⁶ vgl. UBA, Epidemiologische Untersuchungen zum Einfluss von Lärmstress auf das Immunsystem und die Entstehung von Arteriosklerose, URL: <https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/short/k2256.pdf> (Stand: 26.03.2020)

¹⁷ vgl. UBA, Stressreaktionen und Herz-Kreislaufkrankungen

¹⁸ vgl. UBA, The NaRoMI-Studie (Noise and Risk of Myocardial Infarction). Executive Summary - Traffic Noise - (2004), URL: <https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/377/publikationen/naromi2.pdf> (Stand: 26.03.2020)

¹⁹ vgl. UBA, Stressreaktionen und Herz-Kreislaufkrankungen

²⁰ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (1998): Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Bonn, 26. August 1998, GMBI 1998, S. 503 ff.; Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Eine Schallimmissionsprognose wurde für das Hotel bislang nicht erstellt, daher lassen sich für die Schallemission und die Beeinträchtigung der Anrainer durch Schall nur allgemeine Annahmen treffen.

Der Hotelbetrieb wird zu einer Zunahme des Verkehrs im Umfeld des Hotels führen. Dies beinhaltet den An- und Abreiseverkehr der Hotelgäste, deren Ausflugsfahrten, An- und Abfahrten des Personals sowie den Lieferverkehr. Es entstehen Emissionen durch die Fahrgeräusche und das Türenklappen beim Ein- und Aussteigen. Neben den durch den Verkehr entstehenden Emissionen gibt es die Emissionen durch laute Unterhaltungen der Hotelgäste, Musik etc.. Es handelt sich um Emissionen, wie es sie auch in allgemeinen Wohnanlagen gibt und sie sind typisch für ein durch Tourismus geprägtes Gemeindegebiet. Da auch andere vergleichbare Hotelanlagen im Ort sind, ist es keine neue Form von Auswirkung.

Art und Umfang der Emissionen wird das übliche Maß der Geräuschentwicklung im Umfeld eines Beherbergungsbetriebes mit Restaurant nicht überschreiten und stellen – solange es nicht zu Extrem-situationen kommt – keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Der Belieferungsverkehr soll über die Westgrenze des Plangebietes erfolgen, wodurch ein relativ großer Abstand zur Wohnbebauung eingehalten wird. Da das Hotel den möglichen Verkehr am Gebäude zudem so regeln wird, dass die eigenen Gäste nicht gestört werden, ist damit auch ein Schutz der Nachbarschaft verbunden. Unter Voraussetzung einer Umsetzung dieser Planung sind wesentliche Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet daher nicht zu erwarten.

Für das Vorhabengebiet sind im Bebauungsplan Nutzungen geplant, die dem Charakter eines Mischgebietes entsprechen.

Die TA-Lärm gibt dazu folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden vor:

in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten
tags 60 dB(A)
nachts 45 dB(A)

Somit gelten die für ein Mischgebiet einzuhaltenen Immissionswerte, die 5 dB (A) über den Immissionswerten für reine Wohngebiete liegen. Das Nebeneinander von Baugebieten, die sich nur um 5 dB (A) unterscheiden, ist nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zulässig.

Beim Bau des Hotels wird es durch Tätigkeiten auf der Baustelle (Maschinenlärm) und Baustellenverkehr kurzfristig zu Erzeugung von Lärm kommen, der die Nachbarschaft belästigen kann, aber innerhalb der zulässigen Arbeitszeiten zumutbar ist. Empfohlen wird eine Vermeidung von lautem Maschinenlärm zur Mittagszeit und am Sonnabend (s. Kapitel 6.1).

In der Umgebung des geplanten Hotelstandort ist von einer nur geringen Vorbelastung auszugehen. Eine wesentlich zunehmende Schallimmission durch Verkehr ist aufgrund der oben schon beschriebenen guten Anbindung des Hotels an die B 501 über den Königsreider nicht zu erwarten. Die Nutzung des Hotels und der Gastronomie hat sich den Bestimmungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm unterzuordnen.

Die Schalltechnische Untersuchung²¹ aus dem Jahr 2022 analysiert den Bestand:

„Im Rahmen des Bauleitverfahrens wird die ALN Akustik Labor Nord GmbH beauftragt, die im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 54.2 zu erwartenden Geräuschemissionen (Gewerbe, Sport, Verkehr), sowie die Gewerbegeräuscheinwirkung aus dem Plan gebiet heraus auf die benachbarte Wohnnutzung schalltechnisch zu untersuchen. Zudem soll der Einfluss des planungsinduzierten Quell- und Zielverkehrs für exemplarische Immissionsorte entlang der geplanten öffentlichen Straße beurteilt werden.“

„Innerhalb von Bebauungsplan Nr. 54.1 befinden sich entlang des Yachthafens Gastronomiebetriebe. Auf Grundlage von Ortsbesichtigungen und Rückfragen an die Gemeinde ist von Seiten der Betriebe mit keinen relevanten Geräuschemissionen zu rechnen. Zur schalltechnischen Berücksichtigung der vorhandenen Betriebe wird ungeachtet dessen als schalltechnischer Ansatz zur sicheren Seite in vorliegender schalltechnischer Untersuchung für alle Betriebe von einem durchgehenden Betrieb der Außensitzflächen (durchgehende Vollausslastung der Sitzplätze) während der Öffnungszeiten ausgegangen.“

Und die Zusatzbelastung:

„Für die vorliegende Prognose wird von einem gut ausgelasteten Betrieb des geplanten Hotels ausgegangen. Die folgende Beschreibung zum Hotelbetrieb beruht auf Angaben des Betreibers. Der modellierte Lastfall kann als schalltechnischer Ansatz zur sicheren Seite angesehen werden, da hinsichtlich der berücksichtigten Schallquellen Abschätzungen zur sicheren Seite eingerechnet werden.“

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung

„Entsprechend Abschnitt 7.1 der DIN 18005 [1] sind die Beurteilungspegel im Einwirkbereich von öffentlichen Straßen nach den RLS-90 [5] zu prognostizieren. Mit der Verabschiedung der Änderung der 16. BImSchV [7] ersetzen die „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ Ausgabe 2019 (RLS-19) [6] die „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ Ausgabe 1990 (RLS-90) [5]. Durch die RLS-19 soll erreicht werden, dass bei der Berechnung von Beurteilungspegeln des Straßenverkehrs bundesweit einheitlich verfahren wird. In vorliegendem Fall werden daher die RLS-19 als Richtlinie herangezogen.“

Die Prognoseergebnisse dienen als Basis zur Festlegung von Schutzmaßnahmen, u.a. von Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1:2018 [8].

Im Ergebnis zeigt 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.

²¹ Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54.2, 23743 Grömitz, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck, den 7.10.2022, Quellenangaben siehe Originaldokument.

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 [2] gegenübergestellt. Dabei werden Festlegungen aus dem Beschluss des OVG [9] in Bezug genommen. Die Geräuschimmission wird auf Basis einer Geräuschimmissionsprognose ermittelt. Im Ergebnis zeigt 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 [10] 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.“

Der Gutachter kommt zu folgenden Empfehlungen:

„Maßgeblicher Außenlärmpegel

Vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass für das Bauvorhaben keine Richtwertüberschreitungen aus den Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr, Gewerbe und Sportanlagen zu erwarten sind. Eine Festlegung des Mindestschallschutzes nach DIN 4109-2:2018 [27] erscheint im Zusammenhang mit der beabsichtigten Hotelnutzung aus schalltechnischer Sicht jedoch nicht empfehlenswert. Weiterhin sieht DIN 4109-2:2018 bei der Bildung des resultierenden Außenlärmpegels $L_{a,res}$ aus der Summierung verschiedener Geräuscharten eine Berücksichtigung von Sportlärm nicht vor. Insofern wird empfohlen im vorliegenden Fall zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels für die Tages- und Nachtzeit gemäß dem Regelfall „Gewerbelärm“ nach DIN 4109:2018 zu verfahren. Hierzu wird für das gesamte Plangebiet der Tages Immissionsrichtwert nach TA Lärm, hier analog der Gebietskategorie „Mischgebiet“, von 60 dB(A) vorausgesetzt. Zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a sind dann 3 dB zu addieren. Daraus ergibt sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von $L_a = 63$ dB(A) für das gesamte Plangebiet. Die resultierende Anforderung an die Außenbauteile liegt damit 3 dB über der Mindestanforderung für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten. Mit dieser Festsetzung wird unseres Erachtens auch den nicht weiter zu beurteilenden Geräuscheinwirkungen (gleicher Nutzerkreis) durch den Hotelbetrieb (Stellplätze, Anlieferungen, Freisitze etc.) auf das eigene Gebäude begegnet. Vergleiche hierzu Anlage 5.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Vorliegende Untersuchung zeigt, dass im Plangebiet keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 [2] zu erwarten sind. Auf Basis der Ausführungen in Abschnitt 7.1 wird die Festsetzung von passiven Maßnahmen empfohlen.

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind die Mindestanforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 [27] zu erfüllen.

Die Ergebnisse zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Im gesamten Plangebiet innerhalb der Baugrenzen ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von 63 dB(A)

Maßnahmenempfehlungen

Gebäudetechnische Anlagen

Bei der späteren Auswahl der gebäudetechnischen Anlagen ist darauf zu achten, dass die Schallleistungspegel der eingesetzten Geräte nicht über den in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung angenommenen Schallleistungen liegen.

Hafenordnung

Die Ergebnisse vorliegender Schallimmissionsprognose zeigen für das Plangebiet auf, dass die nächtlichen Geräuscheinwirkungen durch die windinduzierten Strömungsgeräusche in der Takelage der im Yachthafen liegenden Segelboote den zugehörigen Immissionsrichtwert ausschöpfen. Zur Reduzierung der oben beschriebenen Geräuschentwicklung wird angeregt in die Hafenordnung des Yachthafens aufzunehmen, dass die Schiffseigner für ein ordnungsgemäßes Verspannen der Takelage verantwortlich sind. Bei Segelyachten tragen die Schiffseigner aus Lärmschutzgründen dafür Sorge, die Fallen an den Segelbooten zu spannen bzw. sonstige Maßnahmen zu ergreifen, um das Schlagen der Leinen / Wanten am Mast zu unterbinden. (Textvorschlag zur Ansicht als Auszug aus der Hafenordnung der ancora Marina, Neustadt)“

Geruchsemissionen

Wesentliche Geruchsemissionen sind bei ordnungsgemäßer Abfallentsorgung nicht zu erwarten. Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Im Jachthafenbereich gibt es bereits Einrichtungen mit Speisenzubereitung und Verzehr im Außenbereich; entsprechend der technischen Ausstattungen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung durch weitere Geruchsentwicklungen aus der Speisenzubereitung zu rechnen.

Schattenwurf des Gebäudes

Da das Hotelgebäude im Zentrum des Plangebietes maximal 5 Stockwerke aufweist und genügend Abstand zur umliegenden Bebauung hält, ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung durch Schattenwurf auf die Umgebung zu rechnen. Der geplante Standort befindet sich im wesentlichen südlich der vorhandenen Bebauung, durch die am höchsten stehende Sonne im Tagesverlauf ist der zeitweilig mögliche Schattenwurf kurz.

Erholung

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. Auch die Restaurantbesucher werden sich an dem allseits weiten Blick erfreuen. Nachteilig wirkt sich der Gebäudekörper auf die im Norden liegenden Eigentümer einiger Wohnhäuser aus. Für sie wird der bisher unverbaute Blick über die Ackerlandschaft und z. T. auf die Ostsee versperrt.



Abb. 24: Wohnbebauung nördlich des Planstandortes

Für den Wanderer auf dem Küstenwanderweg ist der Blick über die freie Ackerlandschaft nach Bau des Hotels an dieser Stelle eingeschränkt, erst ein Stück weiter ist die freie Landschaft wieder wahrnehmbar. Da sich das Gebäude aber an den Siedlungsbereich von Grömitz angliedert, ist die Beeinträchtigung relativ gering.

Weniger störend wirkt sich das Gebäude auf die Besucher des Jachthafens oder von Seeseite aus. Das mittelhohe Gebäude liegt weiter entfernt, ein Blick über die Ackerlandschaft ist vom viel niedriger liegenden Jachthafen aus ohnehin nicht möglich. Der Blick über die Ostsee wird nicht gestört, es mindert nicht den Erholungswert für die Segelurlauber.

Die Veränderungen, die in einer Entwicklung des Siedlungsgebietes nach den Entscheidungen der Gemeindevertretung begründet sind, liegen im verträglichen Rahmen der bisherigen Nutzung. Insgesamt steigt aber die Möglichkeit der Erholungsnutzung an diesem Standort.

Der Strand in Nähe des Hotels ist ausreichend breit, um von zusätzlichen Gästen genutzt werden zu können. Nach Flächennutzungsplan Punkt 6.6.5 stehen je Besucher 23,25 m² Strand zur Verfügung. Nach dem früher geltenden Landesraumordnungsplan, Punkt 7.5 (4) waren 8 bis 10 m² je Besucher gefordert.

Durch die zusätzlichen Erholungsgäste des Hotels wird es keinen übermäßigen Nutzungsdruck auf die Umgebung geben.

Personalunterbringung

Der angespannte Wohnungsmarkt in der Region zu entlasten, sind Mitarbeiterwohnungen im Plangebiet vorgesehen.

Auswirkungen von Störfällen (Brand)

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, welche im Regelfall einen Mindestdruck von 48 m³/h aufweisen. Der Nachweis der Grundversorgung erfolgt in der Projektplanung. Eine Messung soll jedoch erfolgen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es zunächst zum Abtragen der oberen Bodenschicht und zu einem Verlust des von (Kultur-) Pflanzen besiedelbaren Lebensraums. Baustellenzufahrten bewirken eine Verdichtung der Böden, wodurch die Sauerstoff- und Wasseraufnahme über die Wurzeln für die angrenzende Vegetation erschwert werden kann.

Es kann baubedingt zu einer temporären Absenkung des Grundwassers kommen, wodurch Pflanzen, die tiefer wurzeln, kurzzeitig beeinträchtigt werden können.

Bei den festgestellten Biotoptypen 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 werden. Durch den Bau des Hotels kommt es zu dem Verlust der Ackervegetation.

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist).

Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Klap- pergrasmücke (*Sylvia curruca*), Rabenkrähe (*Corvus corone*), 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 Lebens- raumeignung auf. Ein Eingriff ist den südlich verlaufenden Knick und sowie in die Gehölz- bestände im nördlichen Bereich ist nicht geplant. Es können jedoch im Zuge der Baufeld- vorbereitung und der Vorhabenumsetzung Revierpaare in der Brutzeit auf Grund von Baulärm aus ihren Revieren vergrämt oder während der Bebrütung des Geleges gestört werden, was zur Aufgabe des Nestes führen kann.

Fasan (*Phasianus Colchicus*), Feldlerche (*Alauda arvensis*) und Rebhuhn (*Perdix perdix*) sind bodenbrütende Arten, deren Reviere sich in den Ackerflächen befinden können.

Das Plangebiet ist nicht als Rastgebiet für wandernde Vogelarten ausgewiesen.

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 Baufeldberäumungen und Bautätigkeiten in die Frühlingsmonate und damit in die Brutperiode der Bodenbrüter, sind Vergrämnungsmaßnahmen umzusetzen. Dabei sind vor dem 01. März 3 m lange Flatterbänder (rot-weiß, Kunststoff) einseitig an der Ober- kante von Pflöcken anzubringen. Die Höhe der Pflöcke muss mindestens 1,20 m über dem Geländeniveau betragen; als Abstand zwischen den Pfählen sind 8 m einzuhalten. Die Maßnahme ist bis 5 m über den Rand der abzusteckenden Flächen auszudehnen. Die Errichtung der Vergrämnungsmaßnahme muss mindestens bis zum Beginn der Erdarbeiten erhalten bleiben. Kommt es zur Bauunterbrechung von mehr als 8 Tagen, ist die Vergrä- mungsmaßnahme 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. Die Maßnahme bedarf der ökologischen Baubegleitung.

Da in diesem Gebiet weder geschützte Pflanzen- noch Tierarten vorkommen, können sie auch durch das Bauvorhaben nicht verdrängt bzw. zerstört werden.

Die angrenzende Gehölzvegetation ist während der Bauphase zu schützen, sie wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Der durch § 21 LNatSchG geschützte Knick bleibt erhalten.

Bei sämtlichen Bodenbrütern (Feldlerche, Feldschwirl, Grauammer sowie weitere nicht gefährdete Arten) ist bei einem Oberbodenabtrag in der Zeit vom 01. März bis zum 31.

August und einem Rückschnitt von Gehölzen und Hecken im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September eine Tötungs- und Verletzungswahrscheinlichkeit von Jungvögeln gegeben. Es sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

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 Standardscheibe²².

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.

Zugvögel können durch Lichtemissionen des Gebäudekörpers in ihrem natürlichen Verhalten gestört werden.

So werden bei Nacht wandernde Zugvögel, da sie sich auch an den Sternen orientieren vom Licht von ihrem Kurs abgebracht. Der überflüssige Energieverbrauch kann zur Erschöpfung führen und dazu beitragen, dass die Tiere ihr Migrationsziel nicht mehr erreichen.

Vögel verwechseln mitunter den Lichteffect mit dem Licht des Mondes auf einer Wasseroberfläche und versuchen daher auf dieser zu landen, was mitunter tödliche Verletzungen zur Folge hat oder sie kollidieren mit beleuchteten Gebäuden, dieses Phänomen wird „Towerkill-Effekt“ genannt.²³

Zur Vermeidung kann die Auswahl der Beleuchtungskörper beitragen. Diese sollten nach oben hin abgeschirmt sein und keine zu großen Leuchtkegel bilden.

Die nächtliche Beleuchtung von Teilen der Anlage kann zu einer Falle für zahlreiche nachtaktive Insekten werden, die vom Licht angelockt werden und dann an den Lampen verglühen.

Man schätzt, dass während des Sommers pro Nacht und pro Straßenlampe durchschnittlich etwa 150 Insekten getötet werden. Allein in Deutschland summiert sich dies bei etwa 6,8 Millionen Straßenlampen bundesweit auf eine knappe Milliarde (!) getöteter Insekten in jeder Nacht – und mehrere Billionen toter Insekten pro Jahr. Auch LED-Lampen ziehen Insekten an. Darüber hinaus ist auch damit zu rechnen, dass auch „insektenfreundliche“ Lampen bis zum Tod durch Erschöpfung umkreist werden. Neben dem Anflugverhalten kann künstliche Beleuchtung auch andere Verhaltensweisen beeinflussen. So wurde bei-

²² <https://www.ingenieurbau-online.de/fachartikel/artikeldetail/vogelschutzglas-im-grossformat>, Abruf 06.10.2022

²³ FISCHER, U., REINBOTH, C. (2009) Lichtökologie und Lichtwahrnehmung, EUROFORUM-Verlag, 1/2009; Download am 25.01.2023 von https://www.researchgate.net/publication/262763665_Lichtokologie_und_Lichtwahrnehmung

spielsweise bei Nachtfaltern beobachtet, dass es in hierfür völlig ungeeigneten Bereichen rund um Straßenlampen zur Eiablage kommt.²⁴

Der Mensch hat die höchste Hellempfindlichkeit im Bereich um 555 Nanometer (1 nm = 1 milliardstel Meter), wobei die geringste noch wahrnehmbare Wellenlänge bei 380 nm liegt. Insekten nehmen Licht mit hohen blauen und ultravioletten Anteilen viel heller wahr als Menschen. Nachtfaltern reicht etwa das Licht von Mond und Sternen aus, um sich in der Dunkelheit zu orientieren. Das Maximum der Helligkeitsempfindung eines Nachtfalterauges liegt im Bereich zwischen 360 und 410 nm; bei der Fliege (Art *Musca*, Ordnung *Diptera*) liegt es sowohl bei circa 350 nm als auch bei etwa 490 nm. In der relativen spektralen Empfindlichkeit ergeben sich also Unterschiede zwischen tag- und nachtaktiven Tieren sowie zwischen Insektenfamilien. Das größte Helligkeitsempfinden nachtaktiver Insekten liegt außerhalb des für den Menschen sichtbaren Lichtspektrums im UV-Bereich (unterhalb von 400 nm) und erstreckt sich bis in den Blau- (450 nm) und Grünbereich (550 nm). Mehrere Studien bestätigen, dass Lichtquellen mit UV-Anteil Insekten ebenfalls verstärkt anlocken (A. Barghini and B. A. Souza de Medeiros, "UV Radiation as an Attractor for Insects," *LEUKOS*, vol.9, no. 1, pp. 47–56, 2012, doi: 10.1582/LEUKOS.2012.09.01.003.).²⁵

Zur Vermeidung der Tötung zahlreicher Insekten sind entsprechende Leuchtmittel zu wählen (LED-Lampen warmweißen Licht unter 3.000 Kelvin, am besten bernsteinfarben (Amber) mit 1.800 Kelvin). Das Lampengehäuse darf eine Maximaltemperatur von 35°C nicht überschreiten, um darauf rastende Insekten nicht zu überhitzen. Lampen sind an diesem Siedlungsrand zur Vermeidung von Steulicht in den Landschaftsraum 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. Die gesamte Beleuchtung soll auf die Aktivitätszeiten der Gäste ausgerichtet sein, ausgestattet mit Zeitschaltuhren oder Bewegungsmeldern.

Schutzgebiete und Meeresflächen werden durch das Bauvorhaben nicht berührt.

Das Bauvorhaben hat bei Einhaltung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“.

5.3 Schutzgut Fläche

Das BBodSchG²⁶ schreibt dem Boden drei grundsätzliche Funktionen zu: die natürliche Funktion, die Archivfunktion und die Nutzungsfunktion.

Bei der Nutzungsfunktion unterscheidet man die Nutzung als:

²⁴ FISCHER, U., REINBOTH, C. (2009) Lichtökologie und Lichtwahrnehmung, EUROFORUM-Verlag, 1/2009; Download am 25.01.2023 von https://www.researchgate.net/publication/262763665_Lichtokologie_und_Lichtwahrnehmung

²⁵ A. Barghini and B. A. Souza de Medeiros, "UV Radiation as an Attractor for Insects," *LEUKOS*, vol.9, no. 1, pp. 47–56, 2012, doi: 10.1582/LEUKOS.2012.09.01.003., Download am 25.01.2023 von https://scholar.harvard.edu/files/medeiros/files/barghini_de_medeiros_2012_leukos_uv_radiation_as_an_attractor_for_insects.pdf und <https://www.licht.de/de/lichtthemen/licht-und-umwelt/artenschutz>

²⁶ Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)

- Rohstofflagerstätte (beim bodenkundlichen Bodenbegriff in sehr eingeschränktem Maße; sogenannte Bodenschätze entstehen und lagern üblicherweise im anstehenden Gestein unterhalb der Bodenbildungszone)
- Fläche für Siedlung und Erholung
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Die letzten drei Nutzungsfunktionen beziehen sich auf die Flächennutzung des Bodens und sind Gegenstand dieses Kapitels „Schutzgut Fläche“. Die natürliche Funktion und Funktion als Rohstofflagerstätte finden sich in dem folgenden Kapitel „Schutzgut Boden“, die Archivfunktion im Kapitel „Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“.

Das Plangebiet setzt sich nach Aufstellung der Flächenbilanz im B-Plan wie folgt zusammen:

Tab. 1: Flächenbilanz des Plangebietes

Gebiet	Gesamtgröße
SO-Gebiet	17.110 m ²
Verkehrsfläche	1.500 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	370 m ²
Verkehrsgrün	1.930 m ²
Grünfläche	120 m ²
Gesamt	21.030 m²

Die Fläche von 21.030 m² (1,82 ha) geht als Ackerfläche und damit für die Nahrungsmittelproduktion verloren. Da die Fläche im Landschaftsrahmenplan als „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“ vorgesehen ist und bislang noch keine Nahrungsmittelknappheit für die Bundesrepublik besteht, ist die Umnutzung dieser Fläche für touristische Zwecke politisch gewollt.

Im Vergleich zu einem einzelnen turmartigen Baukörper mit vielen Stockwerken verbraucht das geplante Hotel durch die relativ niedrige, unterschiedlich hohe, verschachtelte Bauweise und Aufteilung der Wohn-/ Nutzfläche auf mehrere Baukörper (Haupthaus „Meer“, Familienhotel „Family“ und die drei einzelstehenden, zweistöckigen Mitarbeiterhäuser) relativ viel Fläche.

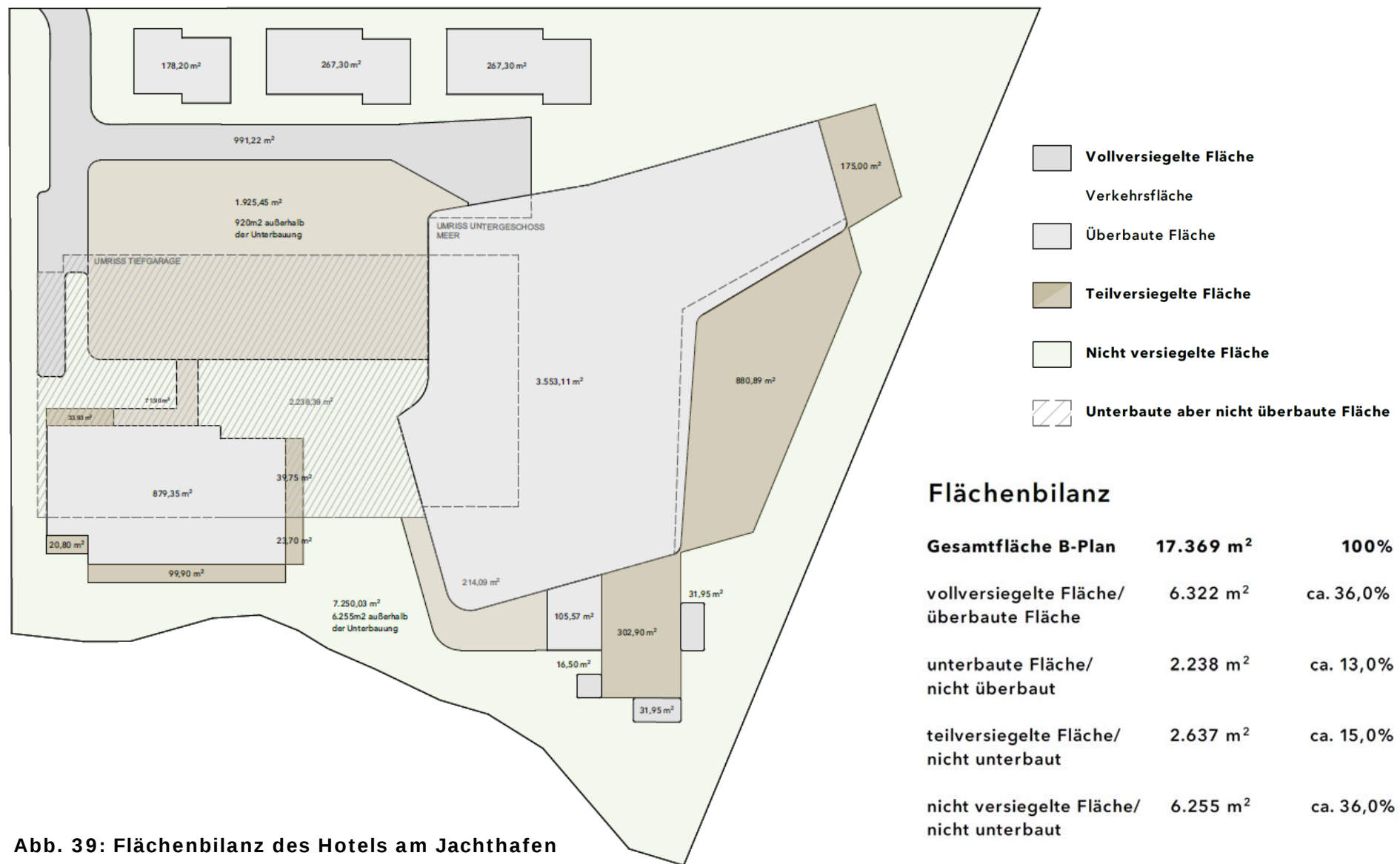
Vorteilhaft an der Planung ist, dass durch die Anlage eines Kellergeschosses die relativ geringe Höhe des Gebäudes durch den Tiefbau hinsichtlich der Flächenbilanz etwas ausgeglichen wird. Das Kellergeschoss beherbergt unter anderem eine Tiefgarage, so dass der Verbrauch an Fläche für den ruhenden Verkehr reduziert wird. Auch andere Funktionen, wie z. B. Pool und Wasserspielplatz befinden sich im Untergeschoss und nicht als Zusatzgebäude neben dem Hotelgebäude. Überdies wird durch die Nutzung der Dächer als Dachterrassen eine Mehrfachnutzung der vom Gebäude eingenommenen Fläche erreicht und die Unterführung von einem Hotelgebäude zum anderen durch die Anbindung über die Tiefgarage läßt auf der Erdoberfläche Platz für Grünfläche zwischen den Gebäuden.

Das Vorhaben ist direkt angegliedert an den bebauten Ortsrand und damit gut verkehrstechnisch angebunden. Es gibt daher keinen zusätzlichen Flächenbedarf für Straßenfläche.

Insgesamt stellt sich das Vorhaben trotz der relativ niedrigen Bauweise mit mehreren Baukörpern als durchdachtes und angesichts der Bandbreite des touristischen Angebots (Wellness, Pool, Gastronomie etc.) als relativ kompaktes Ensemble dar, das vor allem durch die Tiefgarage viel Fläche spart.

Eine zusätzliche Verbesserung der Flächenbilanz ist durch die Mehrfachnutzung der noch nicht als Dachterrasse genutzten Dachflächen mit Photovoltaikanlagen und als Gründachnutzung möglich, wie es in dem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Grömitz und dem Vorhabenträger vorgesehen ist.

Somit stellt der beabsichtigte Hotelneubau für das Schutzgut Fläche unter den gegebenen Rahmenbedingungen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.



5.4 Schutzgut Boden

Zu den Grundsätzen des Bodenschutzes gehört die weitgehende Verminderung einer Bodeninanspruchnahme und Neuversiegelung, d. h. Vorrang sollte die Überbauung bereits vorbelasteter Böden haben.

In § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes heißt es dazu: *„Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (...)“*²⁷

Das BBodSchG schreibt dem Boden drei grundsätzliche Funktionen zu:

die natürliche Funktion,

- Lebensgrundlage/ Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers;

die Archivfunktion,

- natürliches Archiv der Kulturgeschichte und Naturgeschichte (beim bodenkundlichen Bodenbegriff nur den jüngsten Abschnitt der Naturgeschichte umfassend),

die Nutzungsfunktion

- Rohstofflagerstätte (beim bodenkundlichen Bodenbegriff in sehr eingeschränktem Maße; sogenannte Bodenschätze entstehen und lagern üblicherweise im anstehenden Gestein unterhalb der Bodenbildungszone)
- Fläche für Siedlung und Erholung
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Die Nutzungsfunktionen als Fläche und Standorte für Siedlung, Erholung, Land- und Forstwirtschaft, sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung wurden bereits im Kapitel „Schutzgut Fläche“ behandelt. Die Archivfunktion ist ein Teil der Abhandlung im Kapitel „Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“.

Dieses Kapitel widmet sich dem Boden mit seinen natürlichen Funktionen. Boden als knappe und nicht vermehrbare Ressource ist - als Teil des Naturhaushaltes und zur Si-

²⁷ Bundes-Bodenschutzgesetz 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.

cherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit desselben - ein schützenswertes Naturgut. „Böden [sind] so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen, [...]“.²⁸

Feste, flüssige und gasförmige Aggregatzustände kommen im Boden immer nebeneinander vor und stehen untrennbar miteinander in Verbindung. Der feste Teil des Bodens besteht überwiegend aus einem mineralischen Grundgerüst, das durch Aufbau und Struktur zahlreiche Bodeneigenschaften entscheidend prägt. Insgesamt ist der Boden von kleinen und großen Hohlräumen durchzogen, von denen ein Teil für das menschliche Auge sichtbar ist. Diese Bodenporen machen von Gesamtvolumen des Bodens ca. 45 % aus und enthalten Feuchtigkeit und Luft. Böden sind belebte Biotope, wobei der Einfluss von Bodenlebewesen auf die Eigenschaften und die Funktionen je nach Standort schwanken können.

Die Eignung als Lebensraum wird durch physikalische, chemische und biologische Eigenschaften bestimmt. So beeinflusst etwa das Bodengefüge (räumliche Anordnung der festen Bodenbestandteile) den Wasser- und Lufthaushalt, die Durchwurzelbarkeit oder die Nährstoffverfügbarkeit. Die Wasserkapazität ist das Wasserhaltevermögen des Bodens, der Wasser speichern und wieder abgeben kann und bestimmt die Wasserbindung, -versorgung und -bewegung. Demgegenüber gibt die Luftkapazität den Volumenteil an Luft im Boden an, sobald nicht speicherbares Wasser versickert ist. Dies kann einen Hinweis auf die Durchlüftung des Bodens geben. Die Bodenfeuchte (aktueller Wassergehalt des Bodens) liefert einen Hinweis darauf, wie viel Sauerstoff im Boden enthalten ist. Die Bodenluft beschreibt den aktuellen Luftgehalt im Boden. Zu den chemischen Eigenschaften gehören z. B. der Karbonatwert oder der pH-Wert und zu den biologischen Eigenschaften die Durchwurzelung, das Bodenleben sowie der Humusgehalt.

Böden sind vielfältigen Gefährdungen wie Auslaugung bzw. Auswaschung, Bodendegradation, Bodenerosion, Bodenverdichtung, Bodenversalzung, Bodenversauerung, Bodenverschmutzung bzw. Kontaminierung, Desertifikation, Flächenversiegelung oder Saurem Regen ausgesetzt.

Das Vorhabengebiet lässt sich, da die Fläche einer intensiven ackerbaulichen Nutzung unterliegt, einer Bodenwert- und -funktionsstufe von allgemeiner Bedeutung zuordnen.

Während der Umsetzung des Vorhabens ist mit bau- und anlagenbedingten Wirkungen auf die betroffenen Bodenabschnitte zu rechnen. Der Baustellenverkehr, die Baustelleneinrichtung sowie das Abschieben des Oberbodens ziehen eine Verdichtung sowie einen Eingriff in das natürlich gewachsene Bodengefüge nach sich. Falls Grundwasserabsenkungen notwendig werden, kann dies zu kurzzeitigen Veränderungen des Wasserhaushalts im Boden führen. Bei einer Ausschwemmung von Stoffen kann es zu Belastungen des Bodens kommen, welche die chemischen Eigenschaften so verändern, dass Bodenfunktionen nachhaltig gestört werden. Die Teilversiegelung der dauerhaften Zuwegungen und Stellflächen bewirkt eine Einschränkung der Bodenfunktionen (Wasseraufnahmefähigkeit, Sauerstoffversorgung). Diese geschieht auf den temporären Wege- und Stellflächen zwar zeitlich begrenzt, aber eine Bodenverdichtung in Folge von Baumaschinenverkehr und der Lagerung der Materialien kann auch in diesen Bereichen vorkommen.

²⁸ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542): § 1, Abs 3, Pkt. 2.

Die Vollversiegelungen durch die Fundamente verhindern an diesen Stellen die Wasseraufnahme. Zudem gehen Lebensräume für Bodentiere und Pflanzen dauerhaft verloren.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens mit Maßnahmen der Teil- und Vollversiegelung stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar.

Die Empfindlichkeit des Bodens liegt im Bodenabtrag und in der (Teil-)Versiegelung durch Baukörper und Zuwegung. Boden geht als Lebensraum dauerhaft verloren, wodurch andere Schutzgüter beeinträchtigt werden. Es kommt im Boden zu Beeinträchtigungen des Gas- und Wasseraustausches.

Innerhalb des Plangebietes wurden keine Bereiche besonderer Bodeneigenschaften oder besonders schützenswerte Bodenarten (z. B. Moorböden) ermittelt. Es handelt sich um einen landwirtschaftlichen Standort, der keine naturnahen Bodenverhältnisse mehr aufweist.

Die Wirkungen des Vorhabens bezüglich des Schutzgutes Boden bestehen in einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die Überbauung. Der Hotelneubau wird auf einer intensiven Ackerfläche gebaut. Durch die erheblichen Eingriffe auf dieser landwirtschaftlichen Nutzfläche; geht diese für den Anbau verloren und damit auch die Ertragsfähigkeit des Bodens.

Dabei gilt allgemein das Bodenschutzgesetz. Der Oberboden darf bei Bauarbeiten nicht vernichtet (überbaut) werden. Bei ordnungsgemäßen Bauarbeiten wird der Mutterboden/Oberboden seitlich gelagert und an anderen Stellen sinnvoll weiter genutzt (s. Kapitel 6.1).

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird vermindert durch die mehrstöckige Bauweise des Hotels, hierdurch lässt sich der Verbrauch an Boden gegenüber einer niedrigen Bauweise sehr verringern (s. auch Kapitel 6.1). Der geplante Hotelbau weist eine mehrstöckige Bauweise auf und reduziert durch eine Kellergeschossnutzung und Tiefgarage die Versiegelung. Auf der Tiefgarage wird eine Grünfläche neu angelegt.

Die Unterbauung durch Tiefgaragen beeinträchtigt die Funktionsfähigkeit des Bodens. Außenanlagen, unter deren Grünflächen sich Tiefgaragen oder Teile von Tiefgaragen befinden, werden durch diese Unterbauung „partiell entkoppelt von den Stoffkreisläufen z. B. im Wasserhaushalt“²⁹ (Pietsch, Kamieth: Stadtböden, 1991,51), was sie in ihrer bodenbiologischen, vegetativen, produktiven und klimatischen Wirksamkeit dauerhaft einschränkt. Dementsprechend erhöht sich der Grad der Nachhaltigkeit, wenn sich geplante Tiefgaragen insgesamt im Untergeschoss, d. h. direkt und ausnahmslos unter Gebäuden befinden und nicht unter angrenzende Grünflächen reichen.

Durch die Anlage von nur teilversiegelten Wege- und Stellflächen (z. B. wassergebundene Oberflächen bei geringer genutzten Wegen) lassen sich einige Bodenfunktionen erhalten und der Eingriff in das Schutzgut Boden vermindern (s. auch Kapitel 6.1).

²⁹ Pietsch, Kamieth: Stadtböden, 1991,51. In: Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) Außenanlagen von Bundesliegenschaften - Kriterium Boden, Version 2012/1, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, https://www.bnb-nachhaltigesbauen.de/fileadmin/pdf/BNB_Steckbriefe-Aussenanlagen/AA_122_boden.pdf

Die Gesamtfläche des Sondergebiets für das Bauvorhaben „Hotel am Jachthafen“ beträgt 17.369 m², siehe Abb. 39: Flächenbilanz des Hotels am Jachthafen. Als GRZ der Sonderfläche „Hotel“ sind 0,8 festgesetzt, d. h. eine maximale Versiegelung von 80 % der Sondergebietsfläche wäre möglich.

Gebiet	Gesamtgröße
SO-Gebiet	17.110 m ²
Verkehrsfläche	1.500 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	370 m ²
Verkehrsgrün	1.930 m ²
Grünfläche	120 m ²
Gesamt	21.030 m²

Vom Schutzgut Boden sind im B-Plan folgende Flächen als unversiegelt festgesetzt:

20 % von 17.110 m ² des Sondergebiets „Hotel“ =	3.422 m ²
Verkehrsgrün	1.930 m ²
Grünfläche (privater Knickschutzstreifen)	120 m ²

Von einer Gesamtfläche von 21.030 m² verbleiben 5.472 m² als unversiegelter Boden.

Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) wurde im B-Plan keine Teilversiegelung festgesetzt. 15.558 m² können aufgrund der Festsetzungen im B-Plan vollversiegelt werden.

Der Verlust von Boden muss durch Berechnungen zur Vollversiegelung und Teilversiegelung ermittelt und durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses (s. Kapitel 6.2.2).

Wenn bei der Umsetzung des Vorhabens die Vorgaben des Bodenschutzes eingehalten, flächenschonend gearbeitet und die Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Boden umgesetzt werden, lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vermeiden und ausgleichen.

5.5 Schutzgut Wasser

Die verbindlichen Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) bestehen beim Oberflächenwasser

- im Erreichen eines guten ökologischen und chemischen Zustands in 15 Jahren,
- im Erreichen eines guten ökologischen Potenzials und eines guten chemischen Zustands bei erheblich veränderten oder künstlichen Gewässern in 15 Jahren,
- in einem Verschlechterungsverbot

und beim Grundwasser

- im Erreichen eines guten quantitativen und chemischen Zustands in 15 Jahren
- im Erreichen einer Umkehr von signifikanten Belastungstrends,
- in der Verhinderung und Begrenzung von Schadstoffeinträgen sowie

- in der Verhinderung der Verschlechterung des Grundwasserzustands.

Laut § 1 WHG³⁰ sind Gewässer durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als nutzbares Gut zu schützen. § 5 WHG verpflichtet bei Maßnahmen mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die erforderliche Sorgfalt aufzubringen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie die Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Kleingewässer besitzen eine hohe Bedeutung als Biotop und als Geotop. Sie sind Lebensräume für Vögel, Amphibien und Reptilien sowie für Pflanzen wie diverse Röhricht- und Wasserpflanzenarten. Damit bilden sie außerdem bedeutende Trittsteinbiotope in der Agrarlandschaft. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Umgebung führt in vielen Fällen zur Eutrophierung der Kleingewässer. Dies begünstigt eine Veränderung der Gewässerchemie und in Folge dessen auch eine Veränderung der ursprünglichen Artenzusammensetzung sowie eine Verlandung.

Durch das Vorhaben werden keine permanenten oder temporären Kleingewässer beeinträchtigt oder zerstört.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Gewässer vorhanden, die durch das Vorhaben direkt beeinträchtigt werden. Damit werden auch keine Ziele der WRRL berührt.

Für die Gründung der Gebäude wird beim Baugrubenaushub Stau- und Schichtenwasser mittels Pumpen abgeleitet. Anschließend kann eine Dränage unterhalb der Gründungsebene eingebaut werden. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung erfolgt nicht und ist nach dem jetzigen Planungsstand auch nicht erforderlich.

Einflüsse aus den Wasserständen der fast unmittelbar angrenzenden Ostsee sind aufgrund der Höhenlage des Baufeldes bei i.M. NHN + 12,0 m nicht zu erwarten.³¹

Im Zuge der Vorhabenumsetzung kommt es nicht zu einem Eingriff in gesetzlich geschützte Kleingewässer sowie in das Grundwasser. Die Vorgaben des Oberflächen- und Grundwasserschutzes sind einzuhalten.

Der zukünftige Standort des Hotels hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Das Plangebiet gehört nicht zu einem Wassergewinnungsgebiet, Oberflächengewässer sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Karkbrook aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Durch die Bebauung des Standortes wird die Fläche versiegelt. Regenwasser wird teilweise nicht mehr an Ort und Stelle durch Versickerung in das Grundwasser gelangen, sondern über die Regenwasserkanalisation abgeleitet und an anderer Stelle versickern.

³⁰ Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

³¹ Geotechnischer Bericht - Neubau eines Hotels am Jachthafen in 23743 Grömitz - Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung - Geotechnischer Bericht B 197120/1 vom 08.05.2020, Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf, Lübeck

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über die vorhandene Trennkanalisation (Regenwasserkanal) des Zweckverbandes Karkbrook gesammelt und ordnungsgemäß in eine genehmigte Einleitung abgeführt. Diese ist ausreichend dimensioniert, um das bisher anfallende Regenwasser aufnehmen zu können. Die Grundwasserneubildungsrate wird im Bereich Grömitz damit großräumig nicht beeinträchtigt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Cismar zugeleitet werden. Die Kapazitätsauslastung der Kläranlage ist im folgenden Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Die Einträge in das Bodenwasser von Düngemitteln und Chemikalien der Landwirtschaft entfallen. 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 Hotel wird an die Abwasserentsorgung angeschlossen und auch die Müllabfuhr wird organisiert, so dass es keine direkten negativen Einflüsse des Hotelbetriebs auf das Schutzgut Wasser geben wird.

Durch das geplante Hotel ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und der Wassergüte zu erwarten.

Bei Berücksichtigung der notwendigen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu rechnen.

5.6 Schutzgut Luft

Die durch den Bau der Hotelanlage, insbesondere durch den zeitweiligen Baufahrzeugverkehr, verursachten Emissionen (Abgase, Staubaufwirbelungen) beeinflussen die Luftgüte. Durch die Errichtung der Hotel-Anlagen wird eine geringfügig höhere Beeinträchtigung der Luftgüte hauptsächlich während der Bautätigkeit erwartet.

Von dem Betrieb des Hotels selbst werden bei ordnungsgemäßer Funktion keine Emissionen von Luftschadstoffen ausgehen. Bei der Chlorierung des Poolwassers ist auf ordnungsgemäße Lagerung und Anwendung zu achten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft ist demnach während der Umsetzung des Vorhabens und des Betriebes der Anlagen nicht zu erwarten.

5.7 Schutzgut Klima

Kleinklimatische Verhältnisse werden in der Regel durch die Oberflächengestalt, Hangneigung und Exposition, Höhenunterschiede und Höhenlagen sowie durch Nutzungs- und Vegetationsstrukturen bestimmt. Dadurch werden Bildung, Abfluss oder Ansammlung von lokal entstehender Kaltluft, Windsystemen, Inversionen oder auch Nebel bedingt. Besonderheiten bezüglich kleinklimatischer Verhältnisse können als

- Waldinnenklimate,
- Windberuhigung oder -verschattung durch Gehölze,
- höhere Wärmeeinstrahlung, Speicherung und Abgabe (v. a. versiegelte Flächen und Siedlungsschwerpunkte)
- reduzierter Luftaustausch in Tälern und stark überhöhte Bebauung,
- Neigung zu Nebelbildung in Feuchtgebieten sowie
- kleinräumige Land- See- Windsysteme bei Strahlungswetterlage oder im Uferbereich größerer Binnengewässer

auftreten³².

Die weitere Versiegelung beeinträchtigt vor allem bei Sonneneinstrahlung das Lokalklima. Das Gebiet ist durch die existierende Wohnbebauung und die Straßen vorbelastet. Bei starker Sonneneinstrahlung auf versiegelte Flächen und Gebäudekörper kommt es zur Erwärmung. Durch Gründächer und andere Begrünungen rund um den Gebäudekörper ließe sich die Aufheizung und Trockenheit der Luft vermindern.

Die offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen, angrenzend an das Vorhabensgebiet, 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. Da die Windgeschwindigkeit in der Höhe zunimmt, kann es durch die Umlenkung des Windes bei großen Hochhäusern mit großflächigen Fassaden zu starken Fallwinden in der unmittelbaren Umgebung kommen. Bei dem geplanten Bauwerk werden die möglichen Fallwinde nicht sehr ausgeprägt sein.

Erhebliche Änderungen lokalklimatischer Verhältnisse sind während und nach der Errichtung des geplanten Hotels nicht zu erwarten.

5.8 Schutzgut Landschaft

Im Landschaftsplan von Grömitz wird auf die nachteilige Wirkung einer Bebauung auf Anhöhen und hohe Bauten hingewiesen. Es wird der Bau der weithin sichtbaren hohen Appartementshäuser am nördlichen Ortsrand von Grömitz auch als eine für die Region untypische Bebauung bemängelt.

Hohe - in der Landschaft weit sichtbare - Bauten verändern das Landschaftsbild erheblich.

³² vgl. Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung Schleswig-Holstein, Landschaftsrahmenplan Planungsraum III, Januar 2020

Das Landschaftsbild erfährt auch durch das geplante Hotel am Jachthafen eine große Veränderung. So wird der freie Blick aus Norden und Westen auf die Ostsee eingeschränkt.

Nach Aussagen des Landschaftsrahmenplans *hat sich die Siedlungsentwicklung an den regionalplanerischen Entwicklungszielen zu orientieren und soll landschaftspflegerische Ziele und Grundsätze (zum Beispiel sparsamer Bodenverbrauch) berücksichtigen. Die Freihaltebereiche sollen in der Regel angrenzend an die vorhandene Ortslage ausgewiesen werden.*

Nach dem Landesentwicklungsplan sollen *hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, [...] zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und -angeboten vorbehalten werden. Und größere Hotels und Hotelanlagen sollen zur Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft im Anschluss an vorhandene oder geplante (gegebenenfalls auch touristisch geprägte) Bauflächen vorgesehen werden; sie sollen das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigen.*

Im Landschaftsprogramm wird darauf hingewiesen, dass *„die Inanspruchnahme von Flächen für die Siedlungsentwicklung soll so gelenkt werden, dass die Ursprünglichkeit und die Identität der Landschaften sowie ihrer Städte und Dörfer selber gewahrt bleiben. Dazu gehört beispielsweise, dass Gebäude optimal in das Gelände eingepasst und wesentliche Strukturelemente in der Landschaft erhalten werden.“*

Gleichzeitig wird im Landschaftsprogramm aber auch darauf hingewiesen, dass durch Festsetzungen in der verbindlichen städtebaulichen Planung der Bodenverbrauch auf das unverzichtbare Maß beschränkt werden sollte. Durch das Bauen mehrstöckiger Häuser kann der Flächen- und Bodenverbrauch reduziert werden. Es ist also eine Frage der Abwägung, welchen Zielen der Vorrang gegeben wird bzw. wie sie in Einklang zu bringen sind.

Dem Plan, ein turmartiges hohes Hotelgebäude oberhalb des Jachthafens zu bauen, hat die Gemeinde Grömitz eine Absage erteilt und sich für einen maximal fünfstöckiges, dafür aber aus mehreren Baukörpern bestehenden, Hotelneubau entschieden, der sich besser in die Landschaft einpassen soll.

Die Abbildungen auf der nächsten Seite zeigen Ansichtszeichnungen des Gebäudes (Abb. 40 und Abb. 41).



Ansicht Ost

Abb. 40: Ansicht des Hotels von Osten, Dierks & Cramer Architekten, Berlin, 24.11.2021

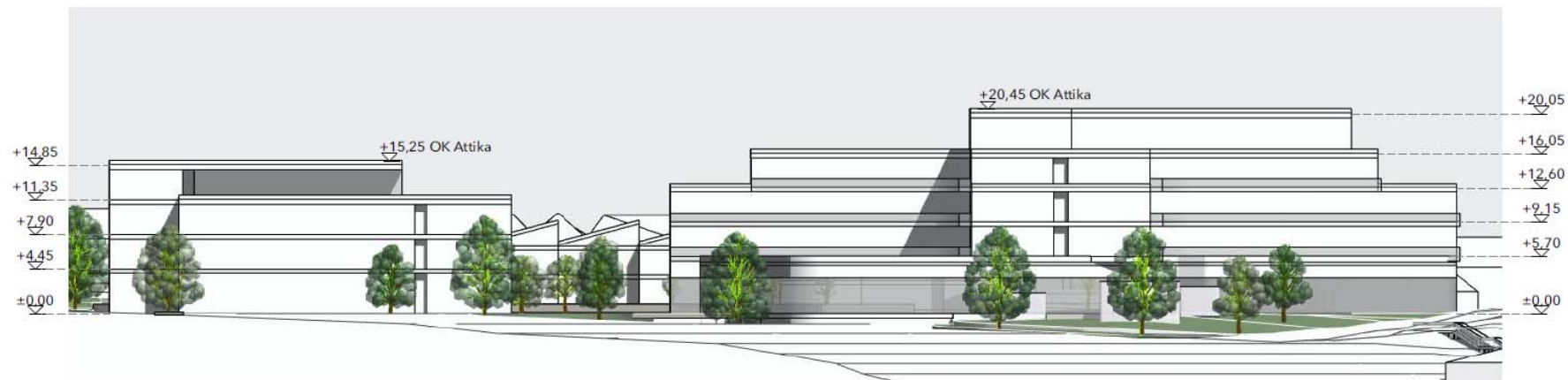


Abb. 41: Ansicht des Hotels von Süden, Dierks & Cramer Architekten, Berlin, 24.11.2021



Abb. 42: Blick von Süden auf den Siedlungsrand von Grömitz; links der lückige Knick

Die Nordseite des geplanten Hotelkomplexes wird durch die niedrigen Mitarbeiterwohnhäuser, die einen gewissen Abstand und größenmäßigen Übergang zum den höheren Hotelgebäuden herstellen, relativ gut an den bisherigen, locker bebauten Ortsrand von Grömitz mit seinen 1,5-geschossigen Häusern angeschlossen.

Wenn ein Mensch auf dem Wanderweg von Süden kommend auf die Ortschaft Grömitz zugeht, so wird als erstes der Blick auf den Hotelneubau fallen. Das Gebäude ist mit seiner Höhe von maximal 20,45 m (Haupthaus „Meer“) bis zur Oberkante der Attika etwa 2,5 mal höher als die dahinterliegenden Einfamilienhäuser. Es dehnt sich mit seinem zweiten Baukörper „Family“ ins Landesinnere aus, wobei dieser mit 15,25 m Höhe ein Stück niedriger (etwa doppelt so hoch wie die Einfamilienhäuser) und in der Ansichtstiefe zurückliegender ist als das Haupthaus. Dazwischen hat man einen Durchblick über die Tiefgarage auf die dahinterliegenden Mitarbeiterhäuser, was das ganze Ensemble auflockert.

Im B-Plan ist die Höhe baulicher Nutzungen entsprechend des Hotelvorhabens folgendermaßen festgesetzt worden (Auszug aus dem B-Plan vom 04.10.2022):

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

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

Geschossigkeit	Oberkante des Gebäudes
I	5,70 m
III	12,60 m
IV	16,10 m
V	20,50 m

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

Geschossigkeit	Oberkante des Gebäudes
III	11,40 m
IV	15,30 m

- (3) Innerhalb des SO-C-Gebietes sind folgende maximale Höhen in Meter zulässig, bezogen ab 12,10 m über Normalhöhennull als Bezugspunkt:

Geschossigkeit	Oberkante des Gebäudes
II	9,00 m

Im Landschaftsprogramm wird explizit gefordert: „*Siedlungsränder sind landschaftsgerecht zu gestalten und einzubinden.*“

Mit dem lückigen, unvollständigen Knick, der nicht über die gesamte Gebäudelänge reicht, ist das nicht zu erreichen. Um das Hotelgebäude besser in das Landschaftsbild zu integrieren, sollte es mit hohen Bäumen auf einem Pflanzstreifen zum Rand der Ortslage Grömitz eingegrünt werden. Damit lässt sich etwa die Hälfte der Gebäudehöhe abdecken.

Auch mit Rankenpflanzen, die an der Gebäudefassade hochgezogen werden, lässt sich eine Eingrünung des Gebäudes erreichen.

Mit einer Farbgestaltung in pastellfarbenen Beige-, Ocker oder Grüntönen kann man das Gebäude der landschaftlichen Umgebung anpassen, damit es nicht so stark reflektiert und weniger auffällt.

Nach der baugestalterische Festsetzung sind reflektierende bzw. glänzende Dachmaterialien nicht zulässig, Ausnahmen bilden Solaranlagen. Gründächer wären hinsichtlich der Einbindung ins Landschaftsbild die beste Möglichkeit.

Die weiter südwestlich liegenden Orte Schashagen, Bliesdorf und Campingplatz Bliesdorf-Strand liegen hinter Hügeln (30 - 35 ü. NN) und teilweise hinter Waldstücken. Dadurch wird das Hotel dort kaum sichtbar sein, denn es liegt auf einer Höhe von 12 m ü. NN.

Auch der Anblick der Landschaft und des Ortsbildes von der Wasserseite her wird verändert. Allerdings wirken schon jetzt die im Hintergrund erkennbaren Windenergieanlagen des nahegelegenen Windparks landschaftsverändernd auf die wasserseitige Ansicht des Planstandortes. Der dem Planstandort vorgelagerte Jachthafen hat eine technische Ausstrahlung. Die Böschung zwischen Jachthafen und dem geplanten Hotelstandort ist in diesem Bereich bautechnisch und

teilweise in mehreren Höhenstufen - größtenteils mit Betonelementen - befestigt worden. Die Böschungskante ist mit Gras bedeckt und an einigen Stellen gehölzbestanden. Gebäude des Jachthafens stehen unterhalb der Böschung. Vom Jachthafen aus sieht man über die technischen Anlagen hinweg auf mehrere Hochhäuser (siehe Abb. 44, Abb. 45).

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. Bei dem geplanten Standort für den Hotelneubau ist die Voraussetzung der Nähe von vorhandenen Bauflächen gegeben. Grömitz hat sich schon zu einem früheren Zeitpunkt dafür entschieden, nicht ausschließlich landschaftsangepasst zu bauen. Die bereits bestehenden Hochhäuser prägen die Ortsansicht und haben die Landschaft bei Grömitz bereits deutlich verändert. Die Gemeinde Grömitz möchte nicht ungebremst weitere Hochhäuser bauen und hat sich bei dem Hotelneubau für eine maximal fünfgeschossige Bauweise entschieden. Es setzt im Prinzip die Entwicklung der bereits bestehenden „Stadtlandschaft“ weiter fort. Der Entwurf passt sich in seiner Dimension den am südlichen Ende von Grömitz bereits vorkommenden Mehrgeschossern an und begrenzt durch die mehrgeschossige, aber aufgelockerte Bauweise im Anschluss an die vorhandene Bebauung den Flächenverbrauch der angrenzenden Landschaft.



Abb. 43: Ansicht auf Grömitz vom Jachthafen aus, im Hintergrund Hochhäuser



Abb. 44: Blick über den Jachthafen auf den Planstandort (Pfeil)



Abb. 45: Blick vom Strand über den Jachthafen zum Planstandort; Quelle: Yxcmnb Asddlkj, Foto 5 / 2017, Google Earth Streetview



Abb. 46: Wasserseitige Silhouette von Grömitz mit Hochhäusern, Blick vom Seesteg, Planstandort links (Pfeil)

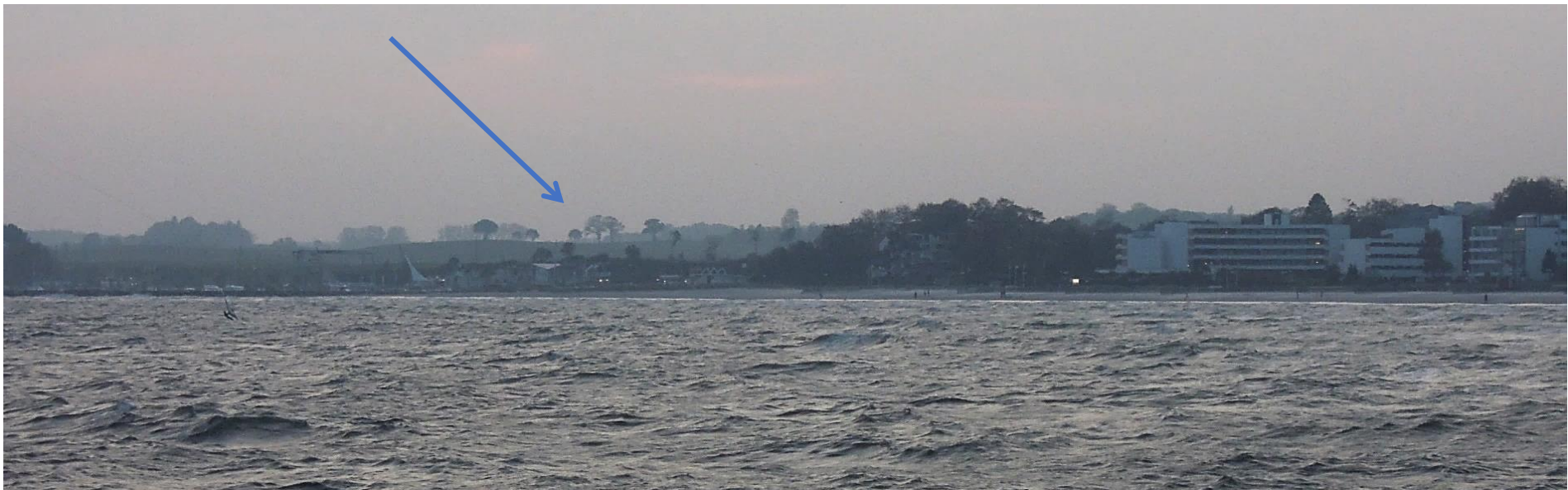


Abb. 47: Wasserseitiger Blick auf den Planstandort (Pfeil), rechts mehrgeschossige Gebäude

5.9 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Baudenkmale sind auf dem Planstandort und in dessen Umfeld nicht vorhanden. Bei den Tiefbauarbeiten kann es zu Aufgrabungen von Bodendenkmalen kommen.

Im Nahbereich der überplanten Fläche sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich.

- Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

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.

- Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

Bei Berücksichtigung einer denkmalschutzgerechten Umgehensweise während der Bauarbeiten, die Bodendenkmale schont, ist nicht mit einer erheblichen Auswirkung auf das Schutzgut „kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ zu rechnen.

5.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die zu erwartenden Auswirkungen sind entsprechend des UVPG schutzgutbezogen ermittelt worden. Um eine rein sektorale Betrachtung zu vermeiden, sind Wechselwirkungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern bereits in den entsprechenden Kapiteln erfasst worden. Dabei musste von den bekannten und erforschten Beziehungen ausgegangen werden, die vermutlich jedoch nur einen Teil der tatsächlichen Umweltbeziehungen darstellen.

Boden

- Veränderung des Bodens durch die Versiegelung stellt einen Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar.
- Veränderung des Bodens durch die Versiegelung stellt einen Verlust an Versickerungsfläche dar. Die Grundwasserneubildung wird durch den Hotelbau aber nicht wesentlich beeinträchtigt, da es sich lediglich um die Wasserableitung von der Regenrinne des Gebäudes in die Regenwasserkanalisation handelt. Sie wird im Bereich der Ortschaft Grömitz wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Das Wasser der das Gebäude umgebenden Flächen wird neben der versiegelten Fläche in den Boden gelangen.
- Veränderung des Bodens durch Versiegelung stellt eine kleinräumige Erwärmung des Lokalklimas vor allem bei Sonneneinstrahlung dar.

Lebensräume

- Bei der Beurteilung der Lebensräume wurden die benachbarten Biotop zu Komplexen zusammengefasst, da sie durch ihr Zusammenspiel zumeist eine höhere Wertigkeit erreichen als einzelne, verstreut liegende Lebensräume. Hier wurde auch die Verbindung zu den dort lebenden Tieren gezogen.

Landschaft

- Bei der Beurteilung des Landschaftsbildes fallen Aspekte fast aller Schutzgüter mit in die Darstellung. Gerade geschützte Biotop haben aufgrund ihrer Strukturanreicherung eine hohe Bedeutung auch für die Landschaft.
- Insbesondere die Landschaft stellt für den erholungssuchenden Menschen „Schutzgut Mensch“ ein wichtiges Schutzgut dar und kann durch ihn in seiner Wertigkeit beurteilt werden.

6 Vermeidung und Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

6.1 Vermeidung, Minderung und Alternativenprüfung

In diesem Kapitel wird das Vorhaben auf vernünftige Alternativen zum Schutz vor und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, z. B. in Bezug auf Standort, Größe und Umfang des Vorhabens sowie die geplante Ausgestaltung und genutzte Technologien geprüft und die bereits im Planvorhaben umgesetzten Möglichkeiten der Vermeidung oder Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen dargestellt.

Für die Schutzgüter in Natur und Landschaft gilt der § 15 BNatSchG, gemäß dem der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft 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. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. Der Verursacher ist weiterhin verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vermieden und ausgeglichen werden.

Im weiteren Verlauf der Planung des Hotels werden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen erstellt werden. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird im Bebauungsplan und in den Genehmigungsbescheiden festgelegt und kann durch die Ämter überprüft werden. Damit werden entsprechend der gesetzlichen Regelungen die durch Bau und Betrieb des Hotels verursachten Eingriffe ausgeglichen.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Landes- und regionalplanerisches Ziel ist die Aufwertung und Erhöhung des Qualitätsniveaus der Beherbergungsbetriebe an den Küstenorten sowie die Ansiedlung von hochwertigen Hotels.

Der Regionalplan II (2004) weist unter Ziff. 4.2 die Gemeinde Grömitz als einen Ordnungsraum für Tourismus und Erholung aus. Ziele für diese Bereiche sind, dass weder neue Zelt- und Campingplätze noch neue Wochenendhausgebiete ausgewiesen werden. Der Neubau eines Hotels steht damit den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen.

Der Standort über dem Jachthafen von Grömitz ist der von der Gemeinde favorisierte Standort, der sich direkt an die vorhandene Bebauung der Ortslage Grömitz anschließt und gut verkehrstechnisch erschlossen werden kann. Er liegt am Ende der Promenade und in Anbindung zu weiteren touristischen Attraktionen, Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben, so dass die Hotelgäste auch fußläufig in attraktive Bereiche von Grömitz gelangen können; der Strand ist auch nicht weit und hat in diesem Abschnitt noch ausreichend Kapazitäten für Erholungssuchende.

- Durch die Standortwahl für den Hotelneubau mit guter Verkehrsanbindung zu überörtlichen Straßen (Bundesstraße B 501) wird die Anfahrt des Hotels durch die

zukünftigen Gäste möglich, ohne das Zentrum von Grömitz durch weiteren Durchfahrtsverkehr zu belasten. Parkplätze sind in größerer Anzahl in der Tiefgarage des Hotels, auf Hotelparkplätzen und in der Umgebung des geplanten Hotelstandorts am Königsredder vorhanden.

- Während der Bauphase sind lauter Maschinenlärm in der Mittagszeit (13:00 - 15:00 Uhr) und am Sonnabend zur Wahrung der Erholungszeiten der Anwohner und Urlaubsgäste zu unterlassen.

Maßnahmenempfehlungen aus dem schalltechnischen Gutachten 2022

Gebäudetechnische Anlagen

Bei der späteren Auswahl der gebäudetechnischen Anlagen ist darauf zu achten, dass die Schallleistungspegel der eingesetzten Geräte nicht über den in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung angenommenen Schallleistungen liegen.

Hafenordnung

Die Ergebnisse vorliegender Schallimmissionsprognose zeigen für das Plangebiet auf, dass die nächtlichen Geräuscheinwirkungen durch die windinduzierten Strömungsgeräusche in der Takelage der im Yachthafen liegenden Segelboote den zugehörigen Immissionsrichtwert ausschöpfen. Zur Reduzierung der oben beschriebenen Geräuscentwicklung wird angeregt in die Hafenordnung des Yachthafens aufzunehmen, dass die Schiffseigner für ein ordnungsgemäßes Verspannen der Takelage verantwortlich sind. Bei Segelyachten tragen die Schiffseigner aus Lärmschutzgründen dafür Sorge, die Fallen an den Segelbooten zu spannen bzw. sonstige Maßnahmen zu ergreifen, um das Schlagen der Leinen / Wanten am Mast zu unterbinden. (Textvorschlag zur Ansicht als Auszug aus der Hafenordnung der ancora Marina, Neustadt)“

Schutzgut Landschaft

- Das Hotel wird an den Siedlungsbereich von Grömitz angegliedert, liegt somit nicht in der freien Landschaft. Die Störung der Landschaftsansicht beschränkt sich auf einen ohnehin schon vorbelasteten Bereich und wird dadurch gemindert. Andere unbelastete Landschaftsbereiche werden geschont; die Landschaft wird nicht zersiedelt.
- Durch die mehreren verschachtelten Baukörper wirkt das Hotel nicht so massig.
- Die Höhe orientiert sich an in der Nähe liegenden Mehrgeschossern und ist auf 5 Stockwerke beschränkt, dadurch wird die Sichtbarkeit des Gebäudes aus der Ferne beschränkt und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermindert.
- Im folgenden Baugenehmigungsverfahren ist zu klären, wie die Einbindung in die Landschaft durch Eingrünung des Gebäudes mit hohen Bäumen verbessert werden kann.
- Durch Ergänzung des lückigen Knicks an der Südgrenze und die Neuanlage eines Knicks an der Westgrenze des Plangebietes könnte eine Verbesserung der Einbindung in den Landschaftsraum erreicht werden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen (§ 21 Abs. 1 LNatSchG) wird die Wegeführung zum Hotel so gestaltet, dass überwiegend das vorhandene Wegenetz genutzt wird und im Anschluss über intensiv genutzte Ackerflächen geführt wird. Eine Knickrodung ist bei Bau des Hotels nicht vorgesehen.

- Das Hotel wird mitten auf einem intensiv genutzten Acker errichtet, so dass Auswirkungen auf geschützte Biotope ausbleiben; es handelt sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Es befinden sich mit Ausnahme des Knicks keine geschützten Biotope oder wertvollen Lebensräume auf der Vorhabensfläche. Der vorhandene Knick wird vollständig geschützt.
- Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, ist auf die Brutzeiten potenziell vorkommender Bodenbrüter Rücksicht zu nehmen. Die Bauzeit ist außerhalb der Brutzeit zu legen oder es sind artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.
- Das Hotel wird an einen bestehenden Siedlungsbereich angegliedert. Die geplante Fläche befindet sich im räumlichen Zusammenhang mit der Ortslage Grömitz. Sie schließt im Norden an bebaute Grundstücke an, im Südwesten befindet sich der Jachthafen, so dass kein neuer baulicher Standort im Landschaftsraum geschaffen wird. Durch die Bündelung von touristischen Angeboten ist die zusätzliche Belastung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt infolge des Baus eines weiteren Hotels gering. Andere unbelastete Biotope werden geschont.
- Beeinträchtigungen auf nationale und internationale Schutzgebiete wurden geprüft. Auswirkungen sind aufgrund der Standortwahl ausgeschlossen. Die Schutzgebiete befinden sich nicht im unmittelbaren Umfeld.
- Durch die Standortwahl werden Flächen, die dem Biotopverbund gemäß § 21 BNatSchG dienen, nicht beeinträchtigt.
- Damit Zugvögel nicht durch Lichtemissionen des hohen Gebäudekörpers in ihrem natürlichen Verhalten gestört werden, sind Beleuchtungskörper für den Außenbereich zu wählen, die keine irritierende Strahlung abgeben und eine geringe Streuung besitzen. Verwendet werden sollen Leuchten mit Richtcharakteristik (Punktbeleuchtung, Abschirmung), die nur den Boden und nicht den Himmel beleuchten und damit insgesamt die Lichtverschmutzung reduzieren (Vermeidung von Kugel-Leuchten). Es sind vorzugsweise Zeitschaltungen und Bewegungsmelder einzusetzen, um die Emissionszeit zu vermindern.
- Es sind für den Außenbereich Leuchtmittel zu verwenden, die aufgrund ihres speziellen Lichtspektrums die nachtaktiven Insekten nicht anlocken und so Irritationen und Tötungen der Tiere vermeiden. Das Lichtspektrum muss über 420 nm liegen, damit es außerhalb des Sehmaximums der nachtaktiven Insekten liegt. Das Lampengehäuse muss so gekapselt sein, dass das Eindringen von Insekten verhindert wird und nur eine Außentemperatur von 35°C aufweist, bei der Insekten nicht überhitzen. Es sind vorzugsweise Zeitschaltungen und Bewegungsmelder einzusetzen, um die Emissionszeit zu vermindern.
- Zur Verminderung des Vogelschlages an Fensterscheiben sind Durchsichten und Spiegelungen zu vermeiden. Die früher häufig verwendeten Aufkleber mit Greifvogel-Silhouetten haben keine ausreichende Wirkung. Das Hotel ist zur Vorbeugung gegen Vogelschlag mit Vogelschutzglas auszurüsten. Es hat geätzte Linien- oder Punktraster. Gardinen sind bei Nichtnutzung des Raumes zuzuziehen.
- Ein im B-Plan festgesetzter Knickschutzstreifen soll den am südlichen Rand des Sondergebiets "Hotel" liegenden Knick vor Beeinträchtigungen bewahren, eine Erweiterung des Knicks entlang der Gemeindegrenze wäre wünschenswert.
- Über die Anlage von Gründächern ließe sich Lebensraum für Insekten und Vögel schaffen.

Schutzgut Fläche

- Die mehrgeschossige Bauweise mindert den Flächenverbrauch.

- Durch die Angliederung an die vorhandene Bebauung einer Ortschaft wird Fläche an anderen Orten vor Zersiedelung bewahrt.
- Die Fläche ist regionalplanerisch als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen und die geplante Hotelanlage entspricht den regionalplanerischen Vorgaben für diese Fläche.

Schutzgut Boden

Die mögliche Bodenversiegelung ist bei einer GRZ von 0,8 erheblich, aber für Sondergebiete nach BNVO nicht unüblich. Daher ist auf eine bodenschonende Bautätigkeit zu achten und es muss angestrebt werden, bei der Bebauung einen möglichst hohen Grad an Nichtversiegelung oder nur Teilversiegelung zu erreichen.

- Bei der Anlage von Wegen und Fundamenten wird der fruchtbare, belebte Oberboden abgeschoben und wiederverwendet. Es hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN zum Schutz des Bodens finden Anwendung.
- Für das Fundament des Hotels wird der Boden vollversiegelt. Zur Minderung des Eingriffs können aber bei geringer genutzten Wegen und Stellplätzen die Flächen nur teilversiegelt werden, dies wird erreicht durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge für die Zufahrten und Nebenanlagen. Dadurch bleiben die Bodenfunktionen teilweise erhalten.
- Durch die Nutzung der bereits vorhandenen Parkplätze wird die Neuversiegelung von Fläche reduziert. Auch die vorhandene Zufahrtsstraße zum Hafen kann gleichzeitig als Anbindung für das geplante Hotel dienen.
- Der Bau des Hotels findet nicht auf unberührtem Boden oder besonders seltenen und wertvollen Bodenarten statt, sondern auf intensiv genutzten Ackerflächen, die derzeit noch in größerer Menge zur Verfügung stehen.
- Sollte der Hotelbau in späterer Zukunft durch technischen Fortschritt oder Abnutzung abgebaut werden, so kann der bis dahin versiegelte Boden ohne schädliche Rückstände wieder in Nutzung genommen werden.
- Die mehrgeschossige Bauweise mindert die Bodenversiegelung je Hotelgast.

Schutzgut Luft

Eine besondere Luftbelastung durch das Hotel und den damit verbundenen Verkehr ist nicht zu erwarten.

- Abluftanlagen des Gebäudes sind so zu legen, dass keine Geruchsbeeinträchtigung der Nachbarschaft auftritt.

Schutzgut Klima

Mögliche Beeinträchtigungen der Luft und des Klimas wurden geprüft, sie sind im Umfeld nicht erheblich.

- Neu anzulegende Gehölzstreifen tragen zur Frischluftproduktion bei, sie filtern Luft über das Blätterwerk, kühlen, haben Lärmschutzwirkung und bieten Windschutz.
- Gründächer, unversiegelte Flächen und Eingrünungen der Bauwerke mit Kletter- und Rankenpflanzen verbessern das Mikroklima, dienen aber auch dem Klimaschutz allgemein. Beim Hotelneubau ist darauf Wert zu legen.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist wesentlich für den Klimaschutz. Beim Hotelbau sind der Einsatz von Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen etc. fossilen Energien vorzuziehen.

- Beim Bau ist auf gute Wärmeisolierung und den Einsatz von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung zu achten, um die Wärmeabgabe des Gebäudes zu vermindern.

Schutzgut Wasser

Das Hotel wird an die Kanalisation angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird im Raum Grömitz dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Fließende und stehende Binnengewässer werden nicht durch das Vorhaben berührt. Es gelangen keine schädlichen Stoffe ins Grundwasser.

- Die Anlage von wasserdurchlässigen Platz- und Wegeflächen ermöglicht eine Minderung der Wasserableitung aus dem Vorhabensgebiet.
- Durch die Nutzung der bereits vorhandenen Parkplätze wird die Neuversiegelung von Fläche reduziert und damit auch die Wasserableitung in die Kanalisation. Auch die vorhandene Zufahrtsstraße zum Hafen kann gleichzeitig als Anbindung für das geplante Hotel dienen.
- Wassersparende Armaturen und Toilettenspülungen, sparsamer Umgang mit Waschwasser (Mehrfachnutzung von Handtüchern) und Abwaschwasser vermindern den Trinkwasserverbrauch.
- Die Anlage einer Zisterne zur Bewässerung der Pflanzen in trockenen Sommern kann den Trinkwasserverbrauch vermindern.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beeinträchtigungen auf Kulturgüter wurden geprüft und liegen im Untersuchungsraum nicht vor.

Im Nahbereich der überplanten Fläche sind 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 sind hier gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
- 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.

6.2 Ermittlung der Kompensationserfordernisse

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (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“ (Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume).

6.2.1 Eingriff in das Schutzgut Boden

Für das SO-Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 angegeben. Gemäß der Festsetzung 2.3 darf die zulässige GRZ im SO-Gebiet durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs beruht daher auf einer GRZ von 0,8, d. h. 80 % des Grundstücks dürfen versiegelt werden.

Die Gesamtgröße des SO-Gebietes beträgt 17.110 m².

Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche von:

$$\text{Grundstücksgröße} \times \text{GRZ} = \text{zulässige Grundfläche}$$

$$17.110 \text{ m}^2 \times 0,8 = \underline{13.688 \text{ m}^2}.$$

Die zulässige Überbauung im SO-Gebiet des BP Nr. 54.2 beträgt daher 13.688 m². Dieser Wert schließt Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze u. ä. mit ein.

Für Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung können insgesamt 1.870 m² überbaut werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden gemäß des Runderlass Ausgleichsverhältnisse für vollversiegelte Flächen von 1:0,5 und für teilversiegelte Flächen von 1:0,3 festgelegt.

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

beanspruchte Fläche (m ²)	x Faktor	= Kompensationsbedarf (m ²)
15.558 m ²	0,5	<u>7.779 m²</u>

Im Bebauungsplan wurde für die Neubebauung keine Differenzierung für teil- oder voll-versiegelte Flächen vorgenommen, somit kann keine Berücksichtigung in der Bilanzierung erfolgen.

Zusätzlich befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches bereits vorhandene Verkehrsflächen und Wege, die im Zuge der Planung überbaut werden. Es handelt sich dabei um teilversiegelte Flächen. Diese Flächen sind durch ihre bisherige Nutzung bereits beeinträchtigt, sodass der Ausgleichsfaktor für Vollversiegelung von 0,5 auf 0,25 reduziert wird.

	beanspruchte Fläche (m²)	x Faktor	= Kompensationsbedarf (m²)
Verkehrsfläche	600 m ²	0,25	150 m ²
Wirtschaftsweg	370 m ²	0,25	92,5 m ²
Gesamt			<u>242,5 m²</u>

Bei einer Neubebauung wird der Ausgleichsbedarf der vorhandenen Versiegelung der erforderlichen Ausgleichsfläche abgezogen.

Das Kompensationserfordernis für den zu erwartenden Eingriff in das Schutzgut Boden beträgt damit insgesamt 7.536,5 m² (die endgültige Berechnung erfolgt im Bebauungsplan).

6.2.2 Eingriff in die Schutzgut Pflanzen

Durch die Neuplanung ist weiterhin eine Fällung von 7 Einzelbäumen angesetzt an der Zufahrt über den bestehenden Parkplatz. Diese sollen im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen werden.

6.2.3 Eingriff in das 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 südlich verlaufende Knick bleibt als typisches Element des Ort- und Landschaftsbildes erhalten. Mit Hilfe von Pflanzungen und baulichen Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

6.2.4 Gesamtkompensationsbedarf

Als Kompensation für das Schutzgut Boden sind Aufwertungen auf einer Fläche von mindestens 7.536,5 m² durchzuführen.

Für die Nachpflanzung der Bäume wird pro Baum eine Fläche von 25 m² angesetzt. Bei einem Pflanzverhältnis von 1 : 1 ergibt sich daraus ein Ausgleichsbedarf von 175 m².

6.3 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

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 Sicherheitsbestimmungen 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.
- Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge (Teilversiegelung) für die Standflächen und Zufahrten. 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 (Denkmalschutzgesetz) Schleswig-Holstein – DSchG SH 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.
- Zur Einbindung in den Naturraum sind bei den Kompensationsmaßnahmen Pflanz- und Saatgut aus regionaler Herkunft (mit Zertifikat) zu verwenden.

- Die Neupflanzungen werden als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt.
- § 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 u. ä. entsprechend DIN 18920: 2014-07 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.
- Reflektierende bzw. glänzende Dachmaterialien sind nicht zulässig, Ausnahmen bilden Solaranlagen.

Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna:

- 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 Bautätigkeiten im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
 - Fallen die Baufeldberäumungen und Bautätigkeiten in die Frühlingsmonate und damit in die Brutperiode der Bodenbrüter, sind Vergrämuungsmaßnahmen umzusetzen. Dabei sind vor dem 01. März 3 m lange Flatterbänder (rot-weiß, Kunststoff) einseitig an der Oberkante von Pflöcken anzubringen. Die Höhe der Pflöcke muss mindestens 1,20 m über dem Geländeniveau betragen; als Abstand zwischen den Pfählen sind 8 m einzuhalten. Die Maßnahme ist bis 5 m über den Rand der abzusteckenden Flächen auszudehnen. Die Errichtung der Vergrämuungsmaßnahme muss mindestens bis zum Beginn der Erdarbeiten erhalten bleiben. Kommt es zur Bauunterbrechung von mehr als 8 Tagen, ist die Vergrämuungsmaßnahme 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. Die Maßnahme bedarf der ökologischen Baubegleitung.
- Vorhabenbedingte Störwirkungen können durch Lichtemissionen entstehen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen jagender Fledermäuse sollen Bauarbeiten in den Nacht- und Dämmerungsstunden vermieden werden. Die nächtliche Beleuchtung der Baustelle ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Eine Dauerbeleuchtung ist nicht zulässig.
- Um Insektenanflug so weit wie möglich zu reduzieren, sind eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung und Leuchtmittel (LEDs unter 3.000 K, am besten bernsteinfarbenes Licht (Amber) mit 1.800 Kelvin) zu verwenden. Das Lichtspektrum muss über 420 nm liegen, damit es außerhalb des Sehmaximums der nachtaktiven Insekten liegt. Möglichst soll der Betrieb über Bewegungsmelder gesteuert werden, um unnöti-

ge Betriebszeiten zu verringern. Das Aufstellen großflächiger Strahler im Außenbereich, die in den Landschaftsraum strahlen und nicht für die Verkehrssicherheit notwendig sind, ist zu unterlassen. Das Lampengehäuse muss so gekapselt sein, dass das Eindringen von Insekten verhindert wird und nur eine Außentemperatur von 35°C aufweist, bei der Insekten nicht überhitzen. Es sind vorzugsweise Zeitschaltungen und Bewegungsmelder einzusetzen, um die Emissionszeit zu vermindern.

- Damit Zugvögel nicht durch Lichtemissionen des hohen Gebäudekörpers in ihrem natürlichen Verhalten gestört werden, sind Beleuchtungskörper für den Außenbereich zu wählen, die keine irritierende Strahlung abgeben und eine geringe Streuung besitzen. Verwendet werden sollen Leuchten mit Richtcharakteristik (Punktbeleuchtung, Abschirmung), die nur den Boden und nicht den Himmel beleuchten und damit insgesamt die Lichtverschmutzung reduzieren (Vermeidung von Kugelleuchten). Es sind vorzugsweise Zeitschaltungen und Bewegungsmelder einzusetzen, um die Emissionszeit zu vermindern.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen 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. Zur Reduzierung des Vogelschlags und zur besseren Erkennbarkeit der Glasscheiben für Vögel ist der Baukörper z. B. durch Verzicht auf Eckfenster entsprechend zu gestalten.

6.4 Bilanzierung von Eingriff und Kompensation

In der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenäquivalenten (EFÄ) mit dem Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) erfolgt eine Gesamtbilanzierung des vom Planvorhaben verursachten Eingriffes in die Schutzgüter mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe.

Die ermittelten **EFÄ** für das **Schutzgut Boden** betragen **7.536,5 m²**.

Die ermittelten **EFÄ** für das **Schutzgut Pflanzen** betragen **175 m²**.

Summe EFÄ Schutzgut Boden + EFÄ Schutzgut Pflanzen = 7.711,5 m²

Die Eingriffsflächenäquivalente werden durch entsprechende Kompensationsflächenäquivalente in Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert, siehe Tabelle unten:

Tab. 2: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

	Maßnahmenbeschreibung	KFÄ [m²]
Ausgleichs-Maßnahme A-1	Anlage eines 2 m breiten Gehölzstreifens entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches	202,0
Ausgleichs-Maßnahme A-2	Neupflanzung von 13 Laubbäumen südlich und westlich entlang der geplanten Zufahrt	325,0
Ausgleichs-Maßnahme A-3	Neupflanzungen von 12 Laubbäumen auf dem Grünstreifen südlich der Bestandsbauten	300,0
Ersatz-Maßnahme E-1	Die weiteren notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden über das Ökokonto in Neukirchen bei Malente mit der Aktenzeichennummer: 621-762-028-0001 kompensiert	6.884,5
Summe KFÄ		7.711,5

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

7 Hinweise auf mögliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planwerke sind vollständig verfügbar und i.d.R. online abrufbar. Zur Wiedergabe technischer Informationen wurden Unterlagen des Vorhabenträgers genutzt.

Zur Bewertung der vorhandenen Schutzgüter und der durch das Vorhaben bedingten Auswirkungen wurden eigene Kartierungen durchgeführt. Weitere notwendige Informationen konnten durch Literatur- und Onlinerecherche erschlossen und eingearbeitet werden.

Die Qualität der verfügbaren Unterlagen ermöglichte die fundierte Beurteilung des durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffs und dessen Umweltverträglichkeit.

8 Zusammenfassung

Mit der 5. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54.2 im Parallelverfahren möchte die Gemeinde Grömitz, Kreis Ostholstein, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels am südwestlichen Ortsrand von Grömitz oberhalb des Jachthafens mit mehr als 300 Betten schaffen. Damit soll ein strukturelles Defizit an gewerblichen Übernachtungsbetrieben ausgeglichen und eine Angebotslücke im hochwertigen Qualitätssegment von Beherbergungsmöglichkeiten (3*+) geschlossen werden.

Regionalplanerisch wird die Gemeinde Grömitz als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Der Neubau eines Hotels steht damit diesem Ziel nicht entgegen.

Nach Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) und Landes-UVP-Gesetz (LUVPG) ist dieses Vorhaben UVP-pflichtig.

In dieser Umweltverträglichkeitsuntersuchung wurden die möglichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens dargestellt und ihre Verträglichkeit mit anderen Planungen und den Schutzgütern („Mensch und menschliche Gesundheit“, „Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt“, Fläche, Boden, Luft, Klima, Wasser, Landschaft sowie „kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“) untersucht. Am Vorhabenstandort und im umgebenden Bereich wurden keine Elemente ermittelt, die dem Vorhaben entgegenstehen. Mögliche Wechselwirkungen werden mit der Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

Da es sich bei dem Vorhabenstandort um eine Ackerfläche in Angliederung an die Siedlung von Grömitz handelt, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ gering, gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen. Auch bei dem unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden, im Regionalplan II als regionaler Grünzug ausgewiesenen Teilbereich der Gemeinde Schashagen, handelt es sich um eine reine Ackerfläche und nicht um ein ökologisch hochwertigen Bereich.

Erhebliche Auswirkungen sind insbesondere durch die Bodenversiegelung und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Die Bodenversiegelung kann nach den Festsetzungen im B-Plan für das Sondergebiet „Hotel“ maximal 80 % betragen (GRZ 0,8). Hinzu kommen noch Versiegelungen für Wege- und Verkehrsflächen, die außerhalb des Sondergebiets liegen.

Festsetzungen erlauben maximal 5 Stockwerke für das Hotelgebäude. Durch die Hotelbauten wird ein weithin sichtbarer Eingriff in das Landschaftsbild vorgenommen, der aber durch die direkte Anbindung an den Siedlungsbereich und die räumliche Nähe zu anderen Hochhäusern, die in Grömitz bereits existieren, relativiert wird. Mit der Höhe des Gebäudes bleibt es auf der Höhe der nächstliegenden Mehrgeschosser. Die Landschaft wird durch das Projekt nicht zersiedelt. Aufgrund der Flächenknappheit für einen Hotelstandort in hervorragender Lage, ist es folgerichtig, in die Höhe zu bauen, und damit eine effektive Flächenausnutzung für möglichst viele Quartiermöglichkeiten in dieser bevorzugten Lage oberhalb des Jachthafens zu nutzen.

Im Ergebnis zeigt die 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.

Die Alternativenprüfung für dieses fünfgeschossige Hotel ergab, dass eine weniger hohe, flächenhafte Bebauung in attraktiver Meernähe in den unbebauten Außenbereich von Grömitz ausweichen müsste, was zu noch mehr Verbrauch an Boden und freier Landschaft führen würde und somit nicht vorteilhafter wäre.

Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen sind die möglichst wasserdurchlässige Anlage von Wegen- und Plätzen rund um das Gebäude sowie die Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern. Die Beleuchtung ist verträglich für Zugvögel, Fledermäuse und Insekten zu gestalten. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen des Gebäudes ist bei der Gestaltung der Fenster Rücksicht zu nehmen und es ist spezielles Vogelschutzglas zu verwenden.

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, ist auf die Brutzeiten potenziell vorkommender Bodenbrüter Rücksicht zu nehmen. Die Bauzeit ist außerhalb der Brutzeit zu legen oder es sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen einzuleiten.

Durch Bau und Betrieb des Vorhabens werden Eingriffe verursacht. Es wurde in Summe für die Schutzgüter Boden und Pflanzen Eingriffsflächenäquivalente von 7.711,5 m² errechnet. Diese lassen sich durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensieren.

Das geplante Vorhaben zum Bau eines Hotels am Jachthafen in Grömitz lässt sich mit den Anforderungen von Natur und Landschaft vereinbaren. Es bestehen keine erheblichen nachteiligen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen gemäß UVPG auf die zu betrachtenden Schutzgüter.

9 Quellen

ALN AKUSTIK LABOR NORD GMBH, Lübeck: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54.2, 23743 Grömitz, 07.10.2022

ARCHÄOLOGISCHES LANDESAMT SCHLESWIG-HOLSTEIN.: Interaktive Karte der archäologischen Kulturdenkmäler, Letzte Aktualisierung: 14.11.2022; Download am 15.01.2023 über https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/ministerien-behoerden/ALSH/Service/Denkmallisten/Denkmallisten_node.html?lang=de

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). (das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist).

BORKENHAGEN, P. (2011): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins, in: Faunistisch Ökologische Arbeitsgemeinschaft e.V., Husum

BARGHINI, A.; SOUZA DE MEDEIROS, B. A. (2012): "UV Radiation as an Attractor for Insects," LEUKOS, vol.9, no. 1, pp. 47–56, 2012, doi: 10.1582/LEUKOS.2012.09.01.003., Download am 25.01.2023 von https://scholar.harvard.edu/files/medeiros/files/barghini_de_medeiros_2012_leukos_uv_radiation_as_an_attractor_for_insects.pdf und <https://www.licht.de/de/lichtthemen/licht-und-umwelt/artenschutz>

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

BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (1998): Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Bonn, 26. August 1998, GMBI 1998, S. 503 ff.; Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

BUNDESREGIERUNG. (18.09.1995). *Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV)*.

DIERKS & CRAMER (2021): *Lageplan "Hotel am Jachthafen", Perspektivansichten, Flächenbilanz, Außenansichten des Hotels von Osten und von Süden*, 24.11.2021. Dierks & Cramer Architekten PartGmbH, Berlin

EU-WASSERRAHMENRICHTLINIE(WRRL) 12/2000

FISCHER,U., REINBOTH, C. (2009) Lichtökologie und Lichtwahrnehmung, EUROFORUM-Verlag, 1/2009; Download am 25.01.2023 von https://www.researchgate.net/publication/262763665_Lichtokologie_und_Lichtwahrnehmung

GEMEINDE GRÖMITZ (1997). *Landschaftsplan, Stand 9.6.1997*. Verfasser: Ernst Springer, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, Busdorf/Schleswig

GEMEINDE GRÖMITZ (1998/1999). *Flächennutzungsplan* - Übersichtsplan, Stand: 28. Juli 1998 und 26. Mai 1999.

GEMEINDE GRÖMITZ (2014): *Umweltverträglichkeitsuntersuchung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes – für ein Gebiet zur Hotelerrichtung westlich oberhalb des Yachthafens in der Gemeinde Grömitz, Kreis Ostholstein, 27.05.2014*. Erstellt durch: PLANUNG kompakt LANDSCHAFT, Hoisdorf

GEMEINDE GRÖMITZ (2022): *Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54.2 der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet südlich des Königsredders bzw. westlich oberhalb des Yachthafens, am südwestlichen Ortsrand von Grömitz - beim Yachthafen –, Stand 04. Oktober 2022*. Erstellt durch: PLANUNG kompakt STADT, Eutin

GEMEINDE GRÖMITZ (2022): *5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grömitz, Stand: Entwurf vom 06.10.2022*, Erstellt durch: PLANUNG kompakt STADT, Eutin

GEMEINDE GRÖMITZ (2022): *Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54.2 der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet südlich des Königsredders bzw. westlich oberhalb des Yachthafens, am südwestlichen Ortsrand von Grömitz - beim Yachthafen –, Stand 12. Oktober 2022*. Erstellt durch: PLANUNG kompakt STADT, Eutin

GEMEINDE SCHASHAGEN (1995): *Flächennutzungsplan von 1995*

GEMEINSAMER RUNDERLASS DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME UND DES INNENMINISTERIUMS vom 09. Dezember 2013. (– IV 268/V 531 – 5310.23, – Amtsblatt SH 2013, 1170 vom 09.12.2013). *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bau-recht Gl. Nr. 2130.98*.

GESETZ ÜBER DIE LANDESPLANUNG (Landesplanungsgesetz, LaPlaG) in der Fassung vom 27. Januar 2014, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 5a aufgehoben, § 13b neu eingefügt und §§ 16 und 17 neu gefasst (Ges. v. 24.05.2024, GVOBl. S. 405).

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542). (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)).

GESETZ ZUM SCHUTZ DER NATUR, LANDESNATURSCHUTZGESETZ - LNatSchG- Schleswig-Holstein, vom 24. Februar 2010, GVOBl. Schl.-H. Seite 301). (letzte berücksichtigte Änderung: § 8 geändert (Art. 7 Ges. v. 13.11.2019, GVOBl. S. 425)).

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND DER SANIERUNG VON ALTLASTEN (Bundes-Bodenschutzgesetz- BBodSchG). (vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 5. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist).

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BUNDES-IMMISSIONSCHUTZGESETZ- BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 IS.123. (das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist).

GESETZ ZUM SCHUTZE DER DENKMALE – DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG) - Schleswig-Holstein vom 30.Dezember 2014, GS Schl.-H. II, Gl.Nr. 224-11). (letzte berücksichtigte Änderung: § 10 geändert (Art. 5 Ges. v. 01.09.2020, GVOBl. S. 508).

GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), . (das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist ").

GOOGLE EARTH: Abfragen zu Satellitenbildern

GOOGLE EARTH STREETVIEW (2023): Grömitz Jachthafen, Foto von Yxcmnb Asddlkj, Foto 5/2017, Abfrage am 24.01.2023

HIRMER HOSPITALITY - Product Development: Betriebskonzept Grömitz

INGENIEURBAU-ONLINE (2022): <https://www.ingenieurbau-online.de/fachartikel/artikeldetail/vogelschutzglas-im-grossformat>, Abruf 06.10.2022

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN. (2010). *Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein* Holstein - Fortschreibung 2021, in Kraft getreten am 17.12.2021

KOOP, B. & R. K. BERNDT (2014): Vogelwelt Schleswig-Holsteins. Band 7. Zweiter Brutvogelatlas

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE SCHLESWIG-HOLSTEIN. (Abfrage: 15.01.2023). *Denkmalliste Ostholstein*. <https://opendata.schleswig-holstein.de/dataset/b25897d4-254a-491b-95d9-3a9622a2b736/resource/339c4dbb-23c1-43b3-8e7c-898b53f8b581/download/kreis-ostholstein.csv>.

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES S-H (HRSG.). (6. Fassung (Stand: April 2021)). *Kartieranleitung und Biotoptypen-schlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein*. 24220 Flintbek.

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

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (LLUR), Abteilung Geologie und Boden - Geologischer Dienst: Bodenkarte, Download am

- 15.01.2023 über https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_de_basemapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&E=624151.43&N=6003276.87&zoom=7&layers_visibility=b69bdef89af5a230eb615368e43921b0&layers_s=930ce8fc3934d205f7e223d8f88b4f6d&catalogNodes=74&layers_opacity=3d54729605e68c01bede57af85aed202
- LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2005): Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins
- LANDESGESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG) vom 13. Mai 2003, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3 und 6 geändert (Art. 9 Ges. v. 13.11.2019, GVOBl. S. 425)
- LANDESPORTAL SCHLESWIG-HOLSTEIN (2015): Karte der Trinkwasserschutzgebiete und Trinkwassergewinnungsgebiete in Schleswig-Holstein, Letzte Aktualisierung: 28.03.2015; Download von https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/G/grundwasser/Downloads/Wasserschutz_und_schongebiete_SH.pdf?__blob=publicationFile&v=1
- LANDESVERORDNUNG ÜBER GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE (BIOTOPVERORDNUNG) vom 22. Januar 2009. (letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Art. 3 LVO v. 09.04.2021, GVOBl. S. 507).
- LANDESWASSERGESETZ (LWG) vom 13. November 2019, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zum Neuerlass des Wassergesetzes und zur Änderung anderer wasserrechtlicher Vorschriften (Wasserrechtsmodernisierungsgesetz) vom 13. November 2019 (GVOBl. S. 425). (letzte berücksichtigte Änderung: § 18 geändert (Art. 2 Ges.v. 22.06.2020, GVOBl. S. 352).
- LANDWIRTSCHAFTS- UND UMWELTATLAS SCHLESWIG-HOLSTEIN: Abfragen zu geographischen Karte (2021), Karte der Schutzgebiete (2023)
- LANIS-SH 8/2001: Abbildung 7: Bedeutende Vogelbrut- und Rastgebiete aus dem LRP II 2003
- LEHNERS + WITTORF (2020): Geotechnischer Bericht - Neubau eines Hotels am Jachthafen in 23743 Grömitz - Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung - Geotechnischer Bericht B 197120/1 vom 08.05.2020, Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf, Lübeck
- LLUR (2014): Topografische Karte mit Höhenlinien
- LLUR (2019): Geobasisdaten: DTK1000 GeoBasis-DE / LVermGeo SH. In: LRP III, Hauptteil 1, S. 213
- MARTIN/KRAUTZBERGER (2017): Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Aufl., 2017, C.H.Beck-Verlag, S. 468
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME. (20. Januar 2017). *Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Erlass*

des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04. Kiel.

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN. (Abfrage August 2021). *Landwirtschafts- und Umweltatlas, Bodenübersichtskarte, Bodenbewertung: Ertragsfähigkeit, Feldkapazität, Gesamtfilterwirkung, Sickerwasserrate, zusammenfassende Bodenbewertung.* <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>.

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN. (Neuaufstellung 2020). *Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Storman.* Kiel.

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

MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG (2021): Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021, in Kraft getreten am 17.12.2021

MINISTERIUM FÜR INNERES, KOMMUNALES, WOHNEN UND SPORT – LANDESPLANUNG: Regionalsplan Schleswig-Holstein Ost (2004), letzte Aktualisierung 01.10.2014

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (1999): Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein

PIETSCH, KAMIETH (1921): Stadtböden, 1991,51. In: Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) Außenanlagen von Bundesliegenschaften - Kriterium Boden, Version 2012/1, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, https://www.bnb-nachhaltigesbauen.de/fileadmin/pdf/BNB_Steckbriefe-Aussenanlagen/AA_122_boden.pdf

RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

SEIDLER & LEHMANN (2013): Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung Phase 1) zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grömitz, Ing.-Büro Seidler & Lehmann GbR, Neubrandenburg, 28.06.2013

UMWELTBUNDESAMT (UBA) (2004): The NaRoMI-Studie (Noise and Risk of Myocardial Infarction). Executive Summary - Traffic Noise - (2004), URL: <https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/377/publikationen/naromi2.pdf> (Stand: 26.03.2020)

UMWELTBUNDESAMT (UBA) (2015): Stressreaktionen und Herz-Kreislaufkrankungen (22.12.2015), URL: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/verkehr-laerm/laermwirkung/stressreaktionen-herz-kreislauf-erkrankungen#auswirkungen-des-larms-auf-die-gesundheit> (Stand: 26.03.2020)

UMWELTBUNDESAMT (UBA) (2020): Epidemiologische Untersuchungen zum Einfluss von Lärmstress auf das Immunsystem und die Entstehung von Arteriosklerose, URL: <https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/short/k2256.pdf> (Stand: 26.03.2020)