

Stand: 19. Dezember 2024

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grömitz übereinstimmt.

Auf Anfrage im „Fachbereich für Planen und Bauen“ der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

BEGRÜNDUNG

ZUR 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet südlich des Königsredders bzw. westlich oberhalb des Yachthafens, am südwestlichen Ortsrand von Grömitz



Auftragnehmer:



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



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

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Entwurfsbegründung | 3 |
| 1.1 | Planungsabsicht | 3 |
| 1.2 | Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems | 16 |
| 1.3 | Räumlicher Geltungsbereich | 19 |
| 2. | Begründung der Planung | 22 |
| 2.1 | Begründung der geplanten städtebaulichen Darstellungen | 22 |
| 2.2 | Erschließung | 22 |
| 2.3 | Grünplanung | 22 |
| 2.4 | Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung | 23 |
| 3. | Emissionen und Immissionen | 23 |
| 4. | Ver- und Entsorgung | 23 |
| 4.1 | Stromversorgung | 23 |
| 4.2 | Wasserver- und -entsorgung | 23 |
| 4.3 | Löschwasserversorgung | 25 |
| 4.4 | Müllentsorgung | 26 |
| 4.5 | Gasversorgung | 26 |
| 5. | Hinweise | 26 |
| 5.1 | Bodenschutz | 26 |
| 5.2 | Altlasten | 27 |
| 5.3 | Abfall | 27 |
| 5.4 | Archäologie | 27 |
| 5.5 | Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes | 28 |
| 5.6 | Hochwasserschutz | 28 |
| 5.7 | Wasser- und Schifffahrtsamt | 28 |
| 6. | Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB | 29 |
| 6.1 | Einleitung | 29 |
| 6.2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 33 |
| 6.3 | Entwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung | 38 |
| 6.4 | Eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen | 45 |
| 6.5 | Zusätzliche Angaben | 48 |
| 7. | Städtebauliche Daten | 50 |
| 7.1 | Flächenbilanz | 50 |
| 7.2 | Bauliche Nutzung | 50 |
| 8. | Kosten für die Gemeinde | 50 |
| 9. | Verfahrensvermerk | 51 |

Anlage 1: „Umweltverträglichkeitsprüfung“ von PLANUNG kompakt LANDSCHAFT aus Neubrandenburg/Hoisdorf vom 27.05.2014; neu erstellt vom 27.01.2023, ergänzt 11.11.2024

Anlage 2: „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54.2, 23743 Grömitz, Bericht-Nr. ALK 2221.22092022 G/V/Sp“ vom ALN Akustik Labor Nord GmbH aus Lübeck vom 07.10.2022

1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

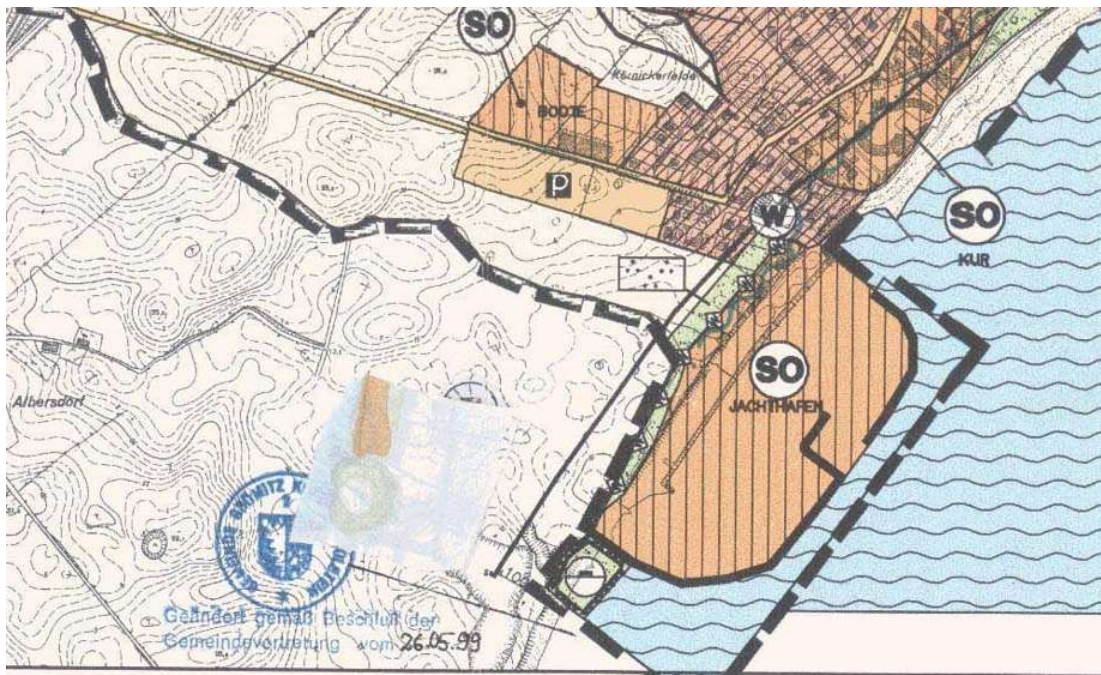
Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, dass am südwestlichen Ortsrand von Grömitz ein Hotel entstehen kann.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

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

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

Bild 1: Auszug Flächennutzungsplan



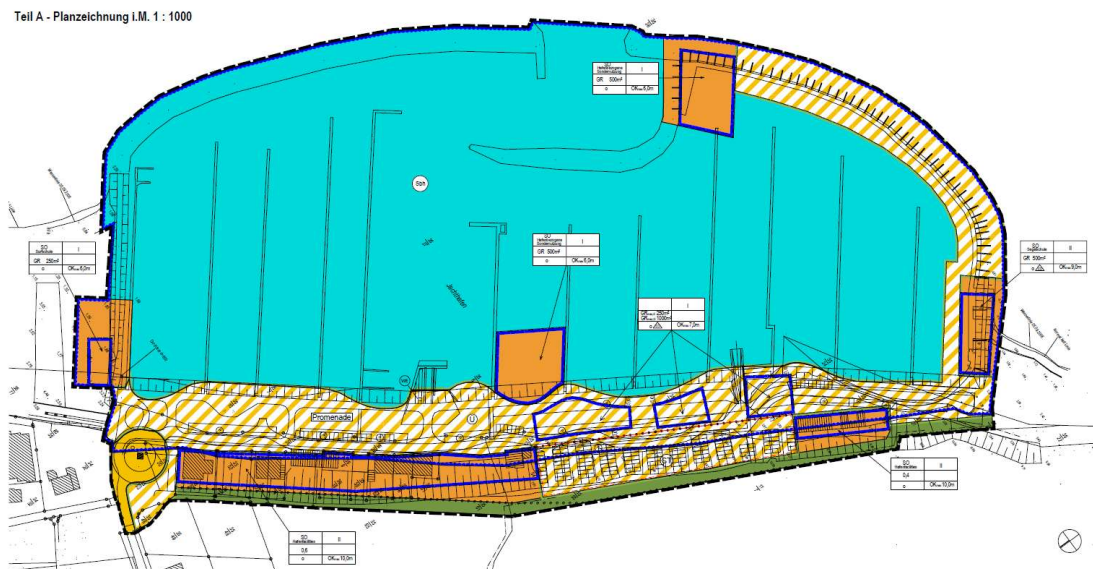
Südöstlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 54.1. Dieser setzt für das Plangebiet im Nordwesten ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Hafenfacilities“ fest, welches an die Promenade angrenzt. Im SO-Gebiet sind zulässig:

- 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.

Bild 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 54.1



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

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

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

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

„Eine ganzheitliche Ortsentwicklung wird für die Tourismusorte im Land künftig zu einem strategischen Instrument, das dazu eingesetzt werden soll, den vorhandenen Ortscharakter und das natürliche Angebot zu nutzen und darauf aufbauend eine eigenständige zukunftsfähige und attraktive Ortsidentität zu entwickeln. Der Verbesserung der Ortsgestaltung kommt sowohl aus zielgruppenbezogen funktionaler als auch aus atmosphärischer Sicht eine herausragende Bedeutung zu, sie kann für den Ort zu einem echten Alleinstellungsmerkmal werden.“

Weiterhin heißt es auf Seite 16:

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

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

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

sowie unter Absatz „Wasserkante“:

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

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

und unter dem Absatz „Beherbergung“ auf Seite 24:

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

Unter Punkt 5.3 wird eine zielorientierte Weiterentwicklung der Wasserkante empfohlen, um die Gesamtprofilierung des Landes Schleswig-Holsteins als „Maritimes Urlaubs- und Erlebnisland“ zu stützen. Dabei heißt es z. B. „unter der Anlagenart: Häfen und Marinas“ auf Seite 48:

„Ausgangssituation: Schleswig-Holstein verfügt über zahlreiche Kommunal- und Wirtschaftshäfen sowie 250 Sportboothäfen mit ca. 30.000 Liegeplätzen. Der größte Teil der Marinas konzentriert sich mit ca. 18.500 Liegeplätzen an der Ostseeküste. Die Erlebnisqualität der Häfen und Marinas, insbesondere für Nichtsegler, wird dabei noch nicht intensiv genutzt. Häfen und Marinas in Wettbewerbsdestinationen setzen ihre maritimen Potenziale mit nutzungsorientierten Erlebnisarealen, abwechslungsreichem Mobiliar, Shops, Hotels, Gastronomie und Besucherattraktionen ganzjährig in Szene.

Zielgruppenrelevanz: Als Inbegriff des maritimen Erlebnisses sind Häfen und Marinas grundsätzlich für Best Ager und anspruchsvolle Genießer von hohem Interesse. Sofern auch familienorientierte Infrastruktur und Services wie z. B. Spielanlagen, Entertainmenteinrichtungen und Piratenfahrten vorhanden sind, gilt dies auch für die Neuen Familien.

Handlungsbedarf: Inwertsetzung von Häfen und Marinas als Beitrag zur Stärkung Schleswig-Holsteins als „Maritimes Urlaubs- und Erlebnisland“ sowie bessere Profilierung einzelner Hafenstandorte als Imagerträger und Ausflugsziel.

Maßnahmen

- Stärkere Berücksichtigung von Häfen und Marinas im Rahmen einer ganzheitlichen, zielgruppenorientierten Ortsgestaltung (Erlebnisraumdesign),
- Verlagerung von Touristinfos und Veranstaltungseinrichtungen in den Häfen (z. B. Veranstaltungsflächen mit entsprechender Möblierung und technischer Infrastruktur),
- Installation von maritimen Wasser-Spiel-Installationen für Kinder,
- Erhöhung der Quantität und Qualität des Shop- und Gastronomieangebotes im Hafen,
- **gezielte Entwicklung von Hafengebieten und -flächen für die Ansiedlung von Hotels oder Beherbergungsbetrieben,**
- Realisierung von Ferienwohnungen auf dem Wasser (Überwasser-Bungalows oder „Floating Homes“),
- Intensivierung von Mitsegelangeboten und Ausflugsschifffahrt,
- **Realisierung von Wassertaxis,**
- multifunktionale Ausstellungshallen und Edutainment-Einrichtungen.“

Somit verweist der Leitfaden darauf, dass

die Gemeinden sich auf ihre örtlichen Stärken und ihr „Alleinstellungsmerkmal“ neu orientieren müssen, wenn sie ihre touristische Attraktivität langfristig anheben wollen,

- dabei die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung (Best Ager), aber auch die der „neuen Familie“ zu berücksichtigen sind,
- Yachthäfen zu Erlebnisarealen für die drei Zielgruppen des Landes umzuwandeln sind unter Mitberücksichtigung der Bedürfnisse der Nichtsegler,

- eine gezielte Entwicklung von Hafenbereichen und -flächen für die Ansiedlung von Hotels oder Beherbergungsbetrieben einzuleiten ist.

Folglich stellt sich die Situation folgendermaßen dar, dass:

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

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

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

Dazu wird empfohlen, in Grömitz folgende Überlegungen zu unterstützen:

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

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

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

Weitere Analysen haben ermittelt, dass in Grömitz mindestens 1.000 Hotelbetten fehlen. Durch die vorhandene Bebauung in Grömitz gibt es **nicht viele Angebote** an

Flächen, die dazu geeignet sind, ein hochwertiges Hotel in Strandnähe zu errichten, welches den Bedürfnissen der Zielgruppe entspricht und diesen Bedarf zu decken.

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

Bild 3: Auszug Ortsentwicklungskonzept (OEK) für die Gemeinde Grömitz, Stand: 09.08.2022, erstellt von CUBFS | NIT | DestinationLAB 2022

Projektfeld 4 Touristische Kapazitätsentwicklung

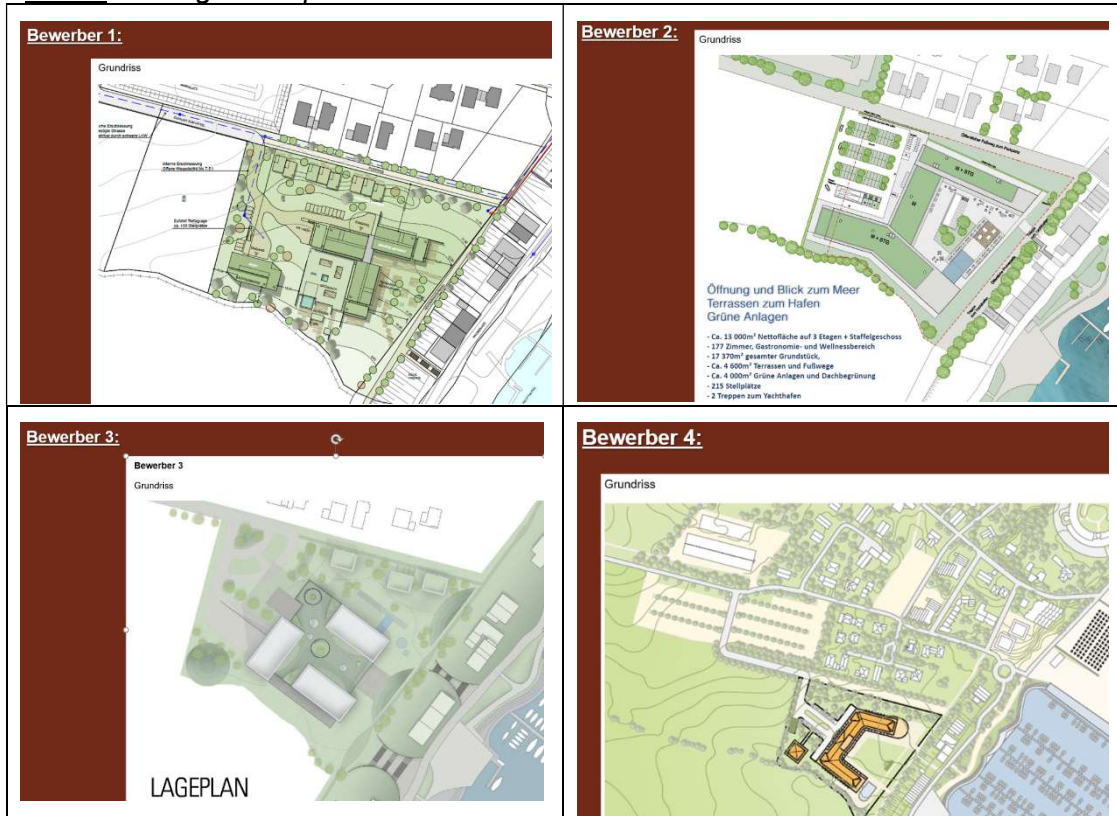
| Projektfeld | Inhaltliche(r) Schwerpunkt(e) | Priorität |
|---|---|--|
| (5) Touristische Kapazitätsentwicklung | <ul style="list-style-type: none"> • Re- und Ersatzinvestitionen im Bestand aller Kategorien fördern • Sicherung der Bestandskapazitäten im Hotelbereich • Verbesserung der Verhältnisses Hotelbetten ↔ FeWo/Zweitw. zugunsten der Hotelbetten • Maßvolle Neuschaffung von Hotelkapazitäten nach Einzelfall | <ul style="list-style-type: none"> • Hoch |

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

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

Um die optionalen Entwicklungsmöglichkeiten vorab abzu prüfen, hat die Gemeinde diese Fläche ausgeschrieben, nachdem sie die Eigentümerin geworden ist. Diverse gestalterische und Betreiber-Konzepte wurden der Gemeinde vorgestellt.

Bild 4: Auszug Konzeptideen 2018



Aus diesen Entwürfen kristallisierte sich folgendes Konzept heraus:

Bild 5: Auszug Konzept von Dierks & Cramer Architekten PartGmbH aus Berlin vom 24.11.2021





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

1.1.3 Alternativuntersuchung

Zwecks Findung einer geeigneten Fläche innerhalb der Grömitz wurden im Vorwege alle in Frage kommenden Flächen geprüft. Relevant waren dabei folgende wesentlichen Auswahlkriterien:

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

Die rote Linie im folgenden Bild 6 stellt den Deich dar.

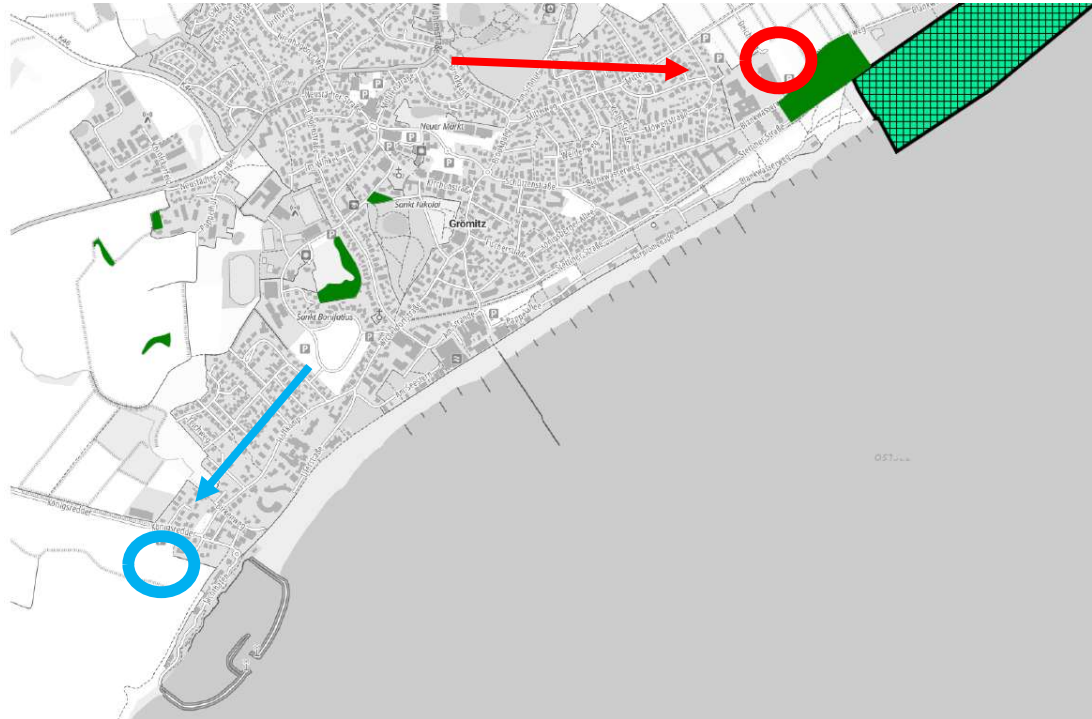
Bild 6: Auszug aus <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de#/> vom 30.09.2022 um 17 Uhr









Neue Planungen, die zwischen dem Deich und der Ostsee dem dauernden Aufenthalt dienen, sind nach § 82 Landeswassergesetz unzulässig.

Somit wäre ein neues Hotel nur noch hinter dem Deich möglich. Aus dem Bild 6 ist zu entnehmen, dass hinter dem Deich, bzw. im bereits bebauten Ort, keine großflächigen Baulücken bestehen. Somit könnte nur noch an den Ortsrändern im Nordosten und Südwesten gebaut werden.

Bild 7: Auszug aus https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thallgemein&bgLayer=sqx_geodatenzentrum_de_de_base-mapde_web_ras-ter_grau_DE_EPSG_25832_ADV&E=628429.05&N=6001759.87&zoom=10&layers_visibility=a1fbae762e7e1410f42dceb02e297a11&layers=4f6e99ccd3d37079e90ec674b8c4af8d vom 30.09.2022 um 18 Uhr



| | |
|--|---|
| EU-Vogelschutzgebiete | Wald |
|  EU-Vogelschutzgebiete |  Wald/Forst |
| FFH-Gebiete | Naturwald |
|  FFH-Gebiete |  Naturwald |
| Schutzgebiete | Waldfläche SH |
| Landschaftsschutzgebiete |  Wald/Forst |
|  Landschaftsschutzgebiete | Vertragsnaturschutz im Wald |
| Naturschutzgebiete |  Vertragsnaturschutz im Wald |
|  Naturschutzgebiete | |

Aus dem Bild 7 ist erkennbar, dass im Nordosten hinter dem Deich eine Waldfläche liegt. Dahinter schließen sich zwei Mutter-Kind-Kurkliniken und Auffangparkplätze an. Sicherlich wäre die Umwandlung eines Auffangparkplatzes – östlich der Kliniken und nördlich des Waldes - möglich für einen Hotelstandort (siehe rote Fläche). Allerdings:

- müsste dann in der Umgebung ein neuer Parkplatz errichtet werden, um den Parkplatzbedarf am Ende der östlich gelegenen Promenade anbieten zu können. Dieses wäre nur Richtung Osten möglich. Hier liegen jedoch ökologisch hochwertige Wiesen.
- Der Anfahrtsverkehr würde den Verkehr in dem Blankwasserweg wesentlich erhöhen. Diese Straße wird gerade in einer verkehrsberuhigten Form ausgebaut, so dass eine Hotelplanung der Ausbauplanung widersprechen würde.
- Kurkliniken haben einen hohen Schutzbedarf nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), und zwar von 50 dB(A) tags und 40/35 dB (A) nachts. In Hotels werden Werte von 60 dB(A) tags und 50/40 dB (A) nachts angenommen. Ein Nebeneinander von Kurkliniken und Hotels sind städtebaulich in der Form nicht zulässig. Da die Kurkliniken in der Lage bewusst für diese Zweckbestimmungen durch die Gemeinde entwickelt wurden, wird deren Bestandschutz aus städtebaulicher Sicht der Vorrang zu geben.

Am südwestlichen Ortsrand (blaue Linien im Bild 7)

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

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

Bild 8: Auszug Regionalplan II



Im Bild 8 ist erkennbar, dass sich die Fläche, die für eine Siedlungsentwicklung geeignet ist, bis zur Höhe des Yachthafens und der vorhandenen Bebauung südlich des Königsredders bis zur Gemeindegrenze zur Gemeinde Schashagen reicht. Auch knickt die Signatur für den regionalen Grünzug erkennbar in Höhe der Siedlungsentwicklungskante ab. Somit liegt das Plangebiet nicht im regionalen Grünzug, sondern grenzt an diesen an.

Da ein Regionalplan nicht parzellenscharf ist, besteht das Erfordernis dafür, im weitergehenden Verfahren den Verlauf der zu schützende Bereiche „*unter besonderer Berücksichtigung landschaftspflegerischer und ortsplanerischer Gesichtspunkte und in der Regel auf der Grundlage der Landschaftsplanung*“ umweltplanerisch so abzu prüfen, ob das Plangebiet als Bestandteil des „*regionalen Grünzuges*“ gesehen werden kann oder nicht. Die Prüfung erfolgte im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, mit folgendem Ergebnis:

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

Als regionaler Grünzug ausgewiesen werden sollen lt. RREP 2004:

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

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

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

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

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

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

| Stand | Planverfahren | Gesetzesgrundlage | Zeitraum |
|-------|---|----------------------------|---|
| x | Aufstellungsbeschluss | § 5 BauGB | 30.06.2011 |
| x | frühzeitige Beteiligung der Bürger | § 3 (1) BauGB | 25.07.2011 – 12.08.2011 |
| x | frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden | § 4 (1) BauGB | 06.07.2011 – 12.08.2011 |
| x | Auslegungsbeschluss | | 12.10.2022 |
| x | Öffentliche Auslegung | § 3 (2) BauGB | 31.05.2023 – 04.07.2023 |
| x | Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden | § 4 (2) und 2 (2) BauGB | 15.03.2023 – 31.05.2023 und 19.04.2023 – 04.07.2023 |
| x | Beschluss der Gemeindevertretung | § 6 BauGB | 19.12.2024 |

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

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

Die Park- und Stellplätze können auf den nordwestlich gelegenen Parkplatz untergebracht werden. Der Belieferungsverkehr ist über die Westgrenze des Plangebietes möglich.

Wie der Anlage 2 zu entnehmen ist, sind verursacht die Planung keine Immissionen, die die Umgebung wesentlich beeinträchtigen.

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

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

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

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

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

„Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebots beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind möglich, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.“

Hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und -angeboten vorbehalten bleiben.“

Wie in dem 1.1.2 zu entnehmen ist:

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

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

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

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

1.2.2 Kommunale Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im Süden als Fläche für die Landwirtschaft dar und im Norden als Fläche für den Verkehr mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ (siehe Bild 1). Der Landschaftsplan steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan. Allerdings weist er für das Gebiet eine Ackerfläche aus. Der Knick,

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

Im Parallelverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 54.2 nach § 12 BauGB aufgestellt.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Übernahmen

Die Planung der Gemeinde geht von mehr 175 Zimmern aus. Damit sind die im Grundsatz 1 des Punktes 4.7.3 des LEP's genannten Bettenzahlen von 150 überschritten. In der Regel soll dann eine raumplanerische Abstimmung durchgeführt werden. Gemäß dem jetzigen Abstimmungsstand vom 15.11.2018 ist diese nicht erforderlich.

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

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

Dazu fand am 16.01.2019 ein gemeinsamer Termin mit dem LKN zu folgenden Themen statt:

„Prüfung, ob die Böschung im Osten ein Steilufer ist, welches die Voraussetzung eines Biotops erfüllt. In dem Fall wäre ein Schutzstreifen von 150 m Richtung Binnenland frei von jeder Bebauung zu halten.“

Gesprächsergebnis war folgendes:

„Es wird zunächst die Einschätzung von xxx, Mitarbeiter/in der UNB des Kreises Ostholstein, vom 29.11.2018 wie folgt dargelegt:

Das Thema wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 „Jachthafen“ intensiv untersucht. Es wurde festgestellt, dass es sich bei der Böschung zwischen dem Jachthafen durch Grömitz hindurch um kein natürliches Steilufer handelt, das als Biotop einzustufen ist. Somit resultiert aus dieser Feststellung kein Abstandserfordernis.

Das geschützte Steilufer beginnt hinter dem Jachthafen in Richtung Bliedorf.

Es wird darauf verwiesen, dass Teilbereiche der Steilböschung durchaus ein Steilhang sein können, wenn

- sie eine bestimmte Böschungsneigung aufweisen und
- bewachsen sind.
- Hier würde der Hangschutz nach dem BNatSchG gelten, allerdings ohne Abstandsflächen.

Der LKN muss bestimmen, ab wo das 150 m Bauverbot zur Ostsee zu messen ist. Ist der Bezugspunkt – im schlechtesten Fall – die Promenade, dann kann eine Reduzierung des Abstandsstreifens um 50 m in Aussicht gestellt werden, begründet durch die Nähe zum baulich vorbelasteten Jachthafen.“

„xxx teilt mit, dass die vorhandene Böschung nicht der gesetzlichen Definition eines Steilufers entspricht. Somit gilt kein Bauverbot von 150 m, welches ansonsten ab hier Richtung Innenland eingehalten werden müsste. Diese Auffassung teilt auch xxx vom MELUND.

Da der Bereich des Jachthafens vor einem direkten Wellenschlag geschützt ist durch

- die Mole,
- die befestigte Promenade und
- die vorhandenen Gebäude,

wird keine Gefährdung des Jachthafens und der dahinter liegenden Fläche durch die Folgen eines Hochwassers gesehen.

Bauverbote nach dem Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz – WasG SH 2008) wirken somit nicht auf das Plangebiet des Hotels.

xxx weist gesondert darauf hin, dass von einer Bebauung bis zur Böschungskante abzusehen ist. Solche Planungen sind bisher auch nicht vorgesehen.“

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

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

Südöstlich des Plangebietes liegt ein Jachthafen, der nach dem Bebauungsplan Nr. 54.1 als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO gilt, einschließlich der festgesetzten Wasserfläche „Sportboothafen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB.

Im gemeinsamen Termin mit der Landesplanung und dem Kreis am 15.11.2018 erfolgte folgende Abstimmung:

„Es ist mit dem MELUR abzustimmen, ab wo das 150 m Bauverbot zu bemessen ist.“

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein teilte am 13.04.2023 und 03.07.2023 mit:

„Zusammenfassung

- Die Belange des Küstenschutzes werden nicht berührt.*
- Ich bitte die Hinweise zu beachten.*

Stellungnahme

Genehmigungserfordernis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet an der Küste nach § 59 Landeswassergesetz (LWG).

Der Bebauungsplan steht in keinem räumlichen oder substantiellen Zusammenhang mit Küstenschutzanlagen oder mit den Küstenformen Steilufer, Düne, Strand oder Strandwall.

Genehmigungen gem. §§ 80 bzw. 81 LWG sind somit nicht erforderlich.“

Somit wird anerkannt, dass die 150 m Bemessungsgrenze erst hinter dem „Sportboothafen“ beginnt.

Weitergehende Abstimmungen mit der UNB erfolgen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.2.

Andere gesetzliche Vorschriften werden davon nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

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

1.3.2 Bestandsaufnahme

Die Fläche selbst ist landwirtschaftlich genutzt und relativ eben.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an eine Wohnbebauung Königsredder, im Nordwesten schließt sich ein Parkplatz an, im Westen eine landwirtschaftliche Fläche und im Süden ein Knick, der sich ebenfalls landwirtschaftlich Fläche anschließt. Südöstlich des Gebietes liegt der Jachthafen.

Bild 9: Eigene Fotos vom 21.12.2021



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Für das Plangebiet liegt ein geotechnischer Bericht vor vom 08.05.2020, erstellt durch das „Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf“ aus Lübeck (Az.: B 197120/1). In der Zusammenfassung unter Punkt 9 heißt es:

„Im geotechnischen Bericht werden die bei der weiteren Planung und Ausführung der Gründungsmaßnahmen des geplanten Hotelkomplexes am Yachthafen in Grömitz zu beachtende Gesichtspunkte erläutert.“

In Abschnitt 2 werden die für die Stellungnahme relevanten Daten des Bauvorhabens näher erläutert. Demnach gliedert sich der geplante Hotelkomplex in drei Bereiche. Entlang der nördlichen Grenzen sind 3 freistehende nicht-unterkellerte Wohnhäuser für Personalwohnen geplant. Im östlichen Bereich ist das Seehotel (Seaside Resort) und im süd-westlichen Bereich ist ein Themenhotel (Moxy) geplant. Das Seehotel und das Themenhotel erhalten eine gemeinsame eingeschossige Tiefgarage, die unterhalb der aufgehenden Geschosse hervorragt und nahezu das gesamte südliche Baufeld einnimmt.

In Abschnitt 3 wurden die untersuchten Baugrund- und Bodenwasserverhältnisse beschrieben. Danach folgen unter Mutterboden die anstehenden bindigen Geschiebeböden (Geschiebelehm und -mergel).

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

Unter Beachtung der Hinweise zur Herrichtung der Gründungsebenen (s. Abschnitt 7), können die im nördlichen Bereich geplanten Wohnhäuser mit einem Bemessungswert des Sohlwiderstandes bis zu $R_d = 350 \text{ kN/m}^2$ auf Streifenfundamenten oder einer Konstruktionssohle als elastisch gebettete Sohlplatte wie geplant flach gegründet werden (s. Abschnitt 6.1). Die zu erwartenden Setzungen des Neubaus liegen nach unserer Einschätzung in einer verträglichen Größenordnung von $s < 2,0 \text{ cm}$ (s. Abschnitt 6.1.3).

Unter der Voraussetzung der in Abschnitt 7 aufgeführten Maßnahmen zur Herrichtung der Gründungsebenen kann der Hotelkomplex mit der gemeinsamen Tiefgarage flach gegründet werden (s. Abschnitt 6.2.1). Entsprechend sollte die Flachgründung als biegesteife Sohlplatte aus Stahlbeton in Kombination mit einer wasserdruckhaltenden Abdichtung des Untergeschosses, z. B. mittels einer „weißen Wanne“ aus Stahlbeton erfolgen.

Zur dauerhaften Trockenhaltung der erdberührten Bauteile (Untergeschoss und Sohlplatte) werden Abdichtungsmaßnahmen gegen drückendes Wasser (Wassereinwirkungsklasse W2-E) nach DIN 18533-1 erforderlich (s. Abschnitt 6.1.4 und 6.2.3). Alternativ ist für den Bereich der nicht-unterkellerten Wohngebäude auch die Installation einer Drainage möglich.

Zur Trockenhaltung der Baugrube können grundsätzlich zwei Varianten einer Wasserhaltung installiert werden (s. Abschnitt 7.3.3). Zum einen ist als Variante 1 die Ausführung von Horizontaldrainagen mit anschließendem Bodenaushub bis zur Endtiefe möglich (s. Abschnitt 7.3.3.1).

Alternativ kann eine bauzeitliche Wasserhaltung mittels Voraushub und Installation von Pumpsümpfen und Gräben zur Fassung punktueller anstehender Stau- und Schichtenwasser in Verbindung mit vorzuhaltenden Spülfilterlanzen erfolgen. Anschließend können Drainagen unterhalb der Gründungsebene mit einem Flächenfilter und bei sich entwässernden Bodenschichten durch einen Böschungsfiler installiert werden (s. Abschnitte 7.3.3.2).

Es wird die Durchführung einer Beweissicherung im Vorwege einer Bautätigkeit empfohlen (s. Abschnitt 7.3.6).

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

2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Darstellungen

Wie dem Bild 1 zu entnehmen ist, sichert der Flächennutzungsplan das Plangebiet im Süden als Fläche für die Landwirtschaft und im Norden als Fläche für Verkehr mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“.

Zwecks Umsetzung der beabsichtigten Projektplanung (siehe vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54.2) soll nun mittig der Parkplatzfläche eine neue Erschließung für das Hotel vorbereitet werden. Entsprechend erfolgt die Darstellung der neuen Verkehrsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und die des geplanten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hotel“ gemäß § 11 BauNVO.

2.2 Erschließung

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

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

Die Planung beinhaltet den Bau einer neuen Erschließung vom Königsredder zum SO-Gebiet, wie in Punkt 2.1 erläutert.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Darstellungen

Die Planung beinhaltet keine grünordnerischen Darstellungen.

2.3.2 Eingriff und Ausgleich

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

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

Die Eingriffsregelung sowie die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden somit im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens behandelt und im Kapitel 6 Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB der Begründung

dargelegt. Die Gemeindevertretung beschließt diese Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 52.2.

Die Eingriffsregelung sowie die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens behandelt und im Kapitel 6 Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB der Begründung dargelegt.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

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

3. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Die Auswirkungen der Planung sind der Anlage 2 ist zu entnehmen.

4. VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

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

4.2 Wasserver- und –entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Karkbrook aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. In der Straße Königsredder liegt keine Versorgungsleitung, über die das B-Plan-Gebiet versorgt werden kann. Für die Versorgung des B-Plan-Gebiets soll eine neue Versorgungsleitung vom Birkenweg bis zur bestehenden Versorgungsleitung am Ende des Jachthafens verlegt werden. Die Trinkwasserversorgung ist somit realisierbar

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

Die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers kann über den öffentlichen Schmutzwasserkanal im Mündungsbereich Königsredder zum Yachthafen hin im freien Gefälle erfolgen. Dafür ist im Rahmen der Erschließung zu Lasten des Erschließungsträgers der öffentliche Kanal ON 200 über den öffentlichen Fußweg (parallel zum Yachthafen) zu verlegen und an den Bestand im Königsredder anzuschließen. Eine Begrenzung auf 50 m³/d ist zu berücksichtigen, um den sicheren Abtransport von

Schmutzwasser dauerhaft zu gewährleisten. Sollten weitere Mengen erforderlich werden, ist im Vorwege Rücksprache mit dem ZVK zu halten, sodass gemeinsam weitere Maßnahmen oder Alternativen festgelegt werden können. Die in dem Bereich liegende Schmutzwasserpumpstation 5 kann die zusätzliche, vorstehend genannte Menge grundsätzlich aufnehmen. Problematisch zeigen sich jedoch die vorhandenen Pumpstationen im weiteren Verlauf. Diese müssen hinsichtlich der zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen ggf. erweitert werden (Pumpstation Nr. 3, Pumpstation Nr. 1, Pumpstation Nr. 9). Die Erstellung eines Konzeptes seitens des ZVK ist bereits geplant.

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

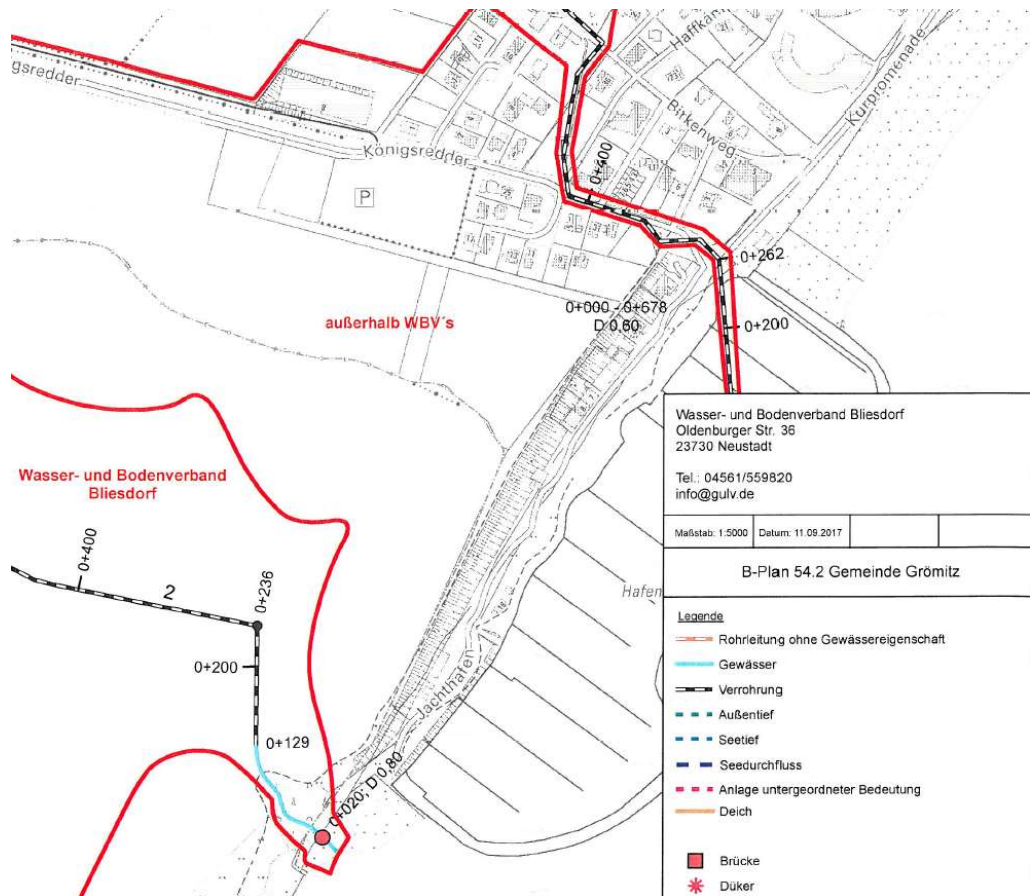
Da das Regenwasser des Gebiets in das verrohrte Gewässer 1 des Wasser- und Bodenverbands Bliedorf eingeleitet wird, ist im Rahmen der Erschließungsplanung eine wasserrechtliche Erlaubnis für diese Einleitung einzuholen. Hierdurch sind weitergehende Anforderungen möglich. Die Einleitestelle ist als Schacht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

Im Zuge der Entwässerungsplanung des Bebauungsplanes ist die Einhaltung der Vorgaben des Arbeitsblattes Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig- Holstein (A-RW 1) zu beachten. Der sich aus diesen Vorgängen ergebene Werte für den maximalen Drosselabfluss des Hotelgrundstücks ist bei der Erstellung des Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 als Q-voll anzusetzen.

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

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

Bild 10: Auszug Schreiben Wasser- und Bodenverband Bliesdorf vom 11.09.2017



Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

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

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

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

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gasversorgung

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

5. HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 5 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

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

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

5.2 Altlasten

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

Anhaltspunkte für Altlasten sind nach dem geotechnischen Bericht vor vom 08.05.2020, erstellt durch das „Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf“ aus Lübeck (Az.: B 197120/1), nicht ersichtlich geworden.

5.3 Abfall

Mit der Neufassung der BBodSchV (Artikel 2 der Mantelverordnung, BGBl. 2021 Teil I, S. 2716) ist das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden neu geregelt. Für Genehmigungen und Zulassungen ab dem 1. August 2023 gilt die novellierte BBodSchV uneingeschränkt.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „*Verfüllerlass*“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein im Jahr 2023.

Beurteilungsgrundlage ist auch hier die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling-Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht.

Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

5.4 Archäologie

Im Nahbereich der überplanten Fläche sind uns archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Ich verweise daher ausdrücklich auf § 15 DSchG: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit

es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

5.5 Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

5.6 Hochwasserschutz

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

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

5.7 Wasser- und Schifffahrtsamt

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des vorgenannten Gesetzes weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

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

6.1 Einleitung

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 54.2 erfolgt parallel mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, der genau nur die geplanten Planungen vorbereitet. Da nichts anderes zulässig ist, als der g. Bebauungsplan vorbereitet, kann der Umweltbericht seine Festsetzungen als Grundlage für den Umweltbericht wie folgt übernehmen:

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

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes liegt darin, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Planung und Errichtung eines Hotels für ein Gebiet südlich des Königsredders bzw. westlich oberhalb des Yachthafens, am südwestlichen Ortsrand von Grömitz zu schaffen. Der Hotelkomplex setzt sich aus dem Haupthaus und dem unterirdisch verbundenem Familienhotel zusammen. Zusätzlich ist der Bau von Mitarbeiterwohnungen geplant. Das Haupthaus verfügt über eine Lobby mit Café, ein Restaurant, eine offene Showküche, eine große Terrasse mit Seeblick, eine Bar, ein Wellnessbereich, einen Innen- und Außenpool, ein Sportstudio sowie eine Beachbar- und ein Abenteuerspielplatz im Gartenbereich. Geplant sind 135 Zimmer. Im Familienhotel befinden sich ein Kids-Club und ein Indoorspielplatz. Im Obergeschoss sind ein Veranstaltungsraum, ein Dachgarten mit Panoramablick sowie eine Event-Bar angedacht. Geplant sind 40 Familienzimmer. Das Hotel wird 365 Tage im Jahr geöffnet sein.

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.

Als Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO i.v.m. § 86 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.

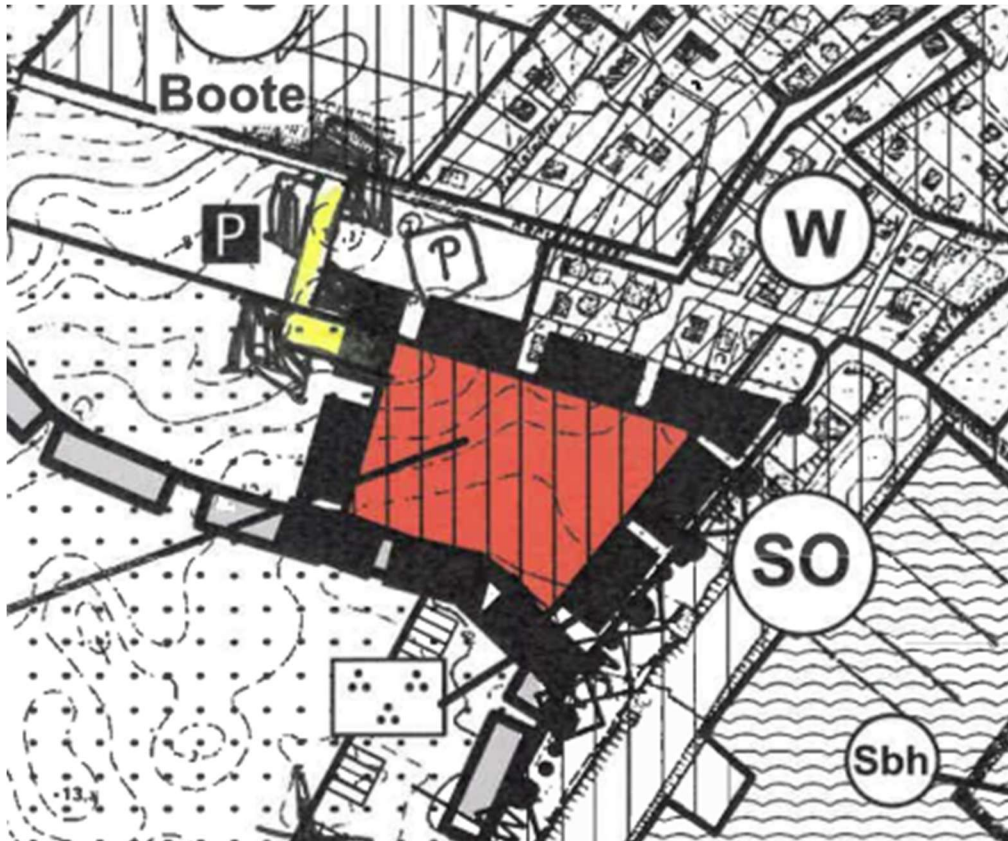


Abbildung 1: Planzeichnung, Stand 30.09.2022

Die Mindestgröße des SO-Gebietes beträgt 11.000 m².

Zur Gewährleistung der Niederschlagsversickerung und der damit verbundenen Fähigkeit zur Verdunstung und Kaltluftentstehung sind alle Zufahrten und Stellplätze als wassergebundene Decken herzustellen

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.

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

Fachgesetze

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

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

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

auf Dauer gesichert sind.

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

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

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG und § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG)). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Bestandsaufnahmen und Auswertung vorhandener Unterlagen und Sicherung der Bestände innerhalb des Plangebietes durch grünordnerische Festsetzungen.

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

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen

zur Innenentwicklung sind zu nutzen (aus § 1a (2) BauGB). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob mit der vorliegenden Planung der Bodenschutzklausel des BauGB entsprochen wird.

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

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

Fachpläne

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

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

Nach Karte 2, Blatt 2 befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Im Norden und Süden befinden sich Gebiete, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllen. Der Bereich bei Suxdorf ist als historische Knicklandschaft gekennzeichnet.

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

Der Regionalplan II (2004) weist unter 4.2 die Gemeinde Grömitz als einen Ordnungsraum für Tourismus und Erholung aus. Der unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzende Teilbereich der Gemeinde Schashagen ist unter 5.8 als regionaler Grünzug ausgewiesen. Für das als Unterzentrum eingestufte Grömitz ist unter 6.1 das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet dargestellt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes.

Die Gemeinde Grömitz verfügt für ihr gesamtes Gemeindegebiet über einen Flächennutzungsplan (FNP), der seit dem 28.07.1998 wirksam ist. Für den Bereich des geplanten Hotelstandortes gibt es in dem Flächennutzungs-Plan 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 befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Diese Darstellung soll die Bedeutung einer Abgrenzung zur freien Landschaft verdeutlichen. Der 100 m-Uferschutzstreifen verläuft laut Darstellung des bisherigen FNP im östlichen Bereich des Standortes für das geplante Hotel von Norden nach Süden. Direkt an der Grenze zwischen Jachthafen und der Parkanlage ist der Wanderweg Richtung Rettin verzeichnet.

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

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

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

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

A Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Das Plangebiet ist Teil der Gemeinde Grömitz und befindet sich südlich des Königreders am südwestlichen Rand von Grömitz. Es handelt sich um einen freien, landwirtschaftlich genutzten Standort, auf dem keine Nutzungen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorhanden sind. Das Plangebiet wird von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche eingenommen, die intensiv ackerbaulich bewirtschaftet wird und von Knicks begrenzt wird.

Nördlich des geplanten Hotelstandortes grenzen Wohnbauflächen und ein Parkplatz an. Das Plangebiet liegt nahe der Küste, oberhalb des Jachthafens. An der Böschungskante verläuft der Wanderweg nach Rettin, der durch eine Grünfläche von dem zukünftigen Hotelstandort getrennt wird.

Das Gebiet befindet sich in einem ausgewiesenen Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

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.

B Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

In Vorbereitung der Planung erfolgte zuletzt im März 2020 durch PLANUNG kompakt eine Begehung des Plangebietes sowie eine Kartierung der Biotoptypen.

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 Königsredder befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Er gehört dem Biotoptyp teilversiegelte Verkehrsfläche (Biotoptyp SVt) an.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen landwirtschaftlich intensiv genutzten Acker („AAy – Intensivacker“). 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. 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 (Biotoptyp SVu) in Richtung Küste. Zwischen den Häusern des Wohngebietes und dem Acker gibt es einen Grünlandstreifen (RHg – Ruderale Grasflur), in dem Stickstoff- und Verdichtungszeiger wie der große Sauerampfer (*Rumex acetosa*) vorherrschen.

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

Der 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. Die natürliche Steilküste beginnt südlich des Jachthafens.

Fauna

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

Europäische Vogelarten

Folgende Brutvogelarten können gemäß dem Zweiten Brutvogelatlas für Schleswig-Holstein sowie ihrer Lebensraumsprüche 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*).

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.

Fledermäuse

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

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Folgende Landsäugetierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) können nach den Verbreitungskarten des FFH-Berichtes 2019 innerhalb des Plangebietes vorkommen: Baummarder (*Martes martes*), Fischotter (*Lutra lutra*), Waldiltis (*Mustela putorius*). Nachweise für den Untersuchungsraum (UTM-Gitter-Kachel 438/345) gibt es für Baummarder und Waldiltis.

Die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) ist in Schleswig-Holstein vor allem östlich von Hamburg und Neumünster verbreitet. Ein Vorkommen im Plangebiet ist auszuschließen.

Amphibien und Reptilien

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

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

Weitere Artengruppen

In und auf dem Erdboden - vor allem dem Oberboden - leben zahlreiche Klein- und Kleinstlebewesen wie Bakterien, Pilze, Algen, Milben, Insektenlarven, Regenwürmer usw. Auf Grund der hohen Artenzahl innerhalb dieser Tiergruppen lassen sich für

das Plangebiet keine konkreten Daten für diese ableiten, weshalb zu potenziellen Vorkommen keine Angaben möglich sind.

Schutzgebiete

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

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

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

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

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

Biotopverbund

Im östlichen Küstenbereich zwischen Grömitz und Kellenhusen befindet sich ein Schwerpunktbereich des Biotopverbundes. Dieser ist ausgewiesen als Nr. 292 „Klostersee-Niederung“. Entwicklungsziel ist die Renaturierung des Gesamtkomplexes mit Dünen, Salzwiesen, Röhrichten und Bruchwäldern im Übergang zu eschengeprägten Waldformationen durch Anhebung des Wasserstandes¹.

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

Geschützte Biotope

Entlang der südlich verlaufenden Grenze des Plangebietes verläuft ein nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützter Knick.

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.

¹ 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

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

Boden

Der bodenkundliche Hauptnaturraum ist das Östliche Hügelland.

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

Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung² 2020 ist unterhalb der Geländeoberkante Mutterboden aus organisch durchsetzten Schluffen vorhanden. Darunter befinden sich Geschiebelehm und mit zunehmender Tiefe kalkhaltiger Geschiebemergel. Im Süden wurde Mutterboden aus sandigem Schluff mit kiesigen Anteilen und Pflanzenresten nachgewiesen. Es folgt Geschiebelehm. Darunter befindet sich kalkhaltiger Geschiebemergel.

Im südöstlichen Bereich des Planstandortes wurde eine Sandschicht aus Fein- und Mittelsand erkundet.

Klima und Luft

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 Jahr³.

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

Wasser

Die Gemeinde Grömitz wird von dem Wasserwerk Karkbrook versorgt. Das Trinkwassergewinnungsgebiet liegt etwa 1.400 m nördlich des Plangebietes. Die Nutzung des Grundwassers erfolgt aus den quartären Wasserleitern. Das Plangebiet gehört der Grundwasserkörpergruppe ST07 „Kossau/ Oldenburger Graben“ an.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes noch eines geplanten Trinkwasserschutzgebietes.

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

² Geotechnischer Bericht vom 08.05.2020, erstellt durch das Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf, Lübeck / Barsbüttel

³ LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME & DEUTSCHER WETTERDIENST (2017): Klimareport Schleswig-Holstein: Fakten bis zur Gegenwart- Erwartungen für die Zukunft, Hamburg,

Etwa 100 m östlich befindet sich die Ostsee.

Landschaft

Das Plangebiet ist Teil der Landschaftsgroßeinheit Norddeutsches Tiefland und gehört der Landschaft Ostholsteinische Ostseeküste (70214) mit dem Landschaftstyp 1.2 Ausgleichsküstenlandschaft der Ostsee an. Das Gebiet erstreckt sich von Grömitz bis nach Travemünde. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereichs charakteristischer Landschaftsräume. Es liegt jedoch außerhalb der Kernbereiche der charakteristischen Landschaftsräume. Im Süden grenzt ein Teilbereich der Gemeinde Schashagen als regionaler Grünzug an.

Der Vorhabenstandort liegt auf einer Ackerfläche. Die geplante Fläche befindet sich im räumlichen Zusammenhang mit der Ortslage Grömitz. Im angrenzenden Küstenbereich hat sich der bebaute Bereich der Gemeinde Grömitz in den vergangenen Jahren bereits deutlich nach Süden entwickelt, der Planbereich ist somit im Norden und Südosten von Bebauung eingeschlossen. Eine Inanspruchnahme des hier dargestellten Geltungsbereiches ist somit zu erwarten und im Sinne der Verminderung der Eingriffe als sinnvoll zu betrachten.

D Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

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

- Kloster Cismar als Gartendenkmal sowie
- Denkmale im Zentrum von Grömitz.

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

6.3 Entwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

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

Baubedingte Auswirkungen (kurzfristige Belastung)

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

Anlagenbedingte Auswirkungen (nachhaltige Belastung)

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

- kleinklimatische Temperaturveränderungen
- Verlust von Versickerungsfläche

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

6.3.1 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

Fehlen würde eine Entwicklungsmöglichkeit für den Tourismus.

6.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

A Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Durch die Hotelgäste ist ein höheres Verkehrsaufkommen vor allem in den zuführenden Straßen und am Parkplatz zu erwarten. Die Erreichbarkeit des Planstandortes ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben. Die Möglichkeit der Erholungsnutzung an diesem Standort steigt.

Während der Bauphase kann es auf Grund von Lärm- und Staubbelastungen zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch kommen. Nach der Fertigstellung der Gebäude sowie der zugehörigen Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze werden diese von den Anwohnern, Lieferanten und Besuchern regelmäßig genutzt. Der Betrieb bleibt nach Durchführung der Planung erhalten. Innerhalb des Grundstückes ist eine ausreichende Zahl an Stellplätzen vorgesehen, so dass die übrigen Anwohner nicht durch parkende Autos im öffentlichen Verkehrsraum belastigt werden. Die Planung sichert die Entwicklung des Gebietes.

Die Schalltechnische Untersuchung⁴ 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 Geräuschimmissionen (Gewerbe, Sport, Verkehr), sowie die Gewerbegeräuscheinwirkung aus dem Plan gebiet heraus auf die benachbarte

⁴ Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54.2, 23743 Grömitz, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck, 07.10.2022, Quellenangaben siehe Originaldokument.

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 Einwirkungsbereich 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.

Zur Beurteilung der zusätzlichen planinduzierten Straßenverkehrsgeräuschemission werden an maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes die prognostizierten Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräuschemission 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 Geräuschemission wird auf Basis einer Geräuschemissionsprognose 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 Verkehrsgäruscheinwirkung 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 Schalleistungspegel der eingesetzten Geräte nicht über den in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung angenommenen Schalleistungen 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)“

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch kann somit ausgeschlossen werden.

B Schutzgut Tiere, Pflanzen und die 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.

Die Flächenversiegelung (Teil- und Vollversiegelung) führt zur dauerhaften Einschränkung bzw. zum dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen.

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

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 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

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

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 Beeinträchtigung der genannten Fledermausarten ist somit auszuschließen.

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

Haselmäuse (*Muscardinus avellanarius*) bewohnen strukturreiche Gehölzlebensräume. Entsprechende Strukturen befinden sich im Süden. Hinweise darauf, dass potenzielle Haselmaushabitate durch die Umsetzung des Vorhabens betroffen sind, liegen zum derzeitigen Stand der Planung nicht vor. Ein Eingriff in die vorhandenen Knickstrukturen ist nicht vorgesehen.

Eine Beeinträchtigung der genannten Landsäugetierarten ist somit auszuschließen.

Die Außenbeleuchtung für den Betrieb ist so zu wählen, dass der Insektenanflug so weit wie möglich reduziert wird. Zu verwenden sind dimmbare LEDs (3.000 bis 6.000 K) und Lampengehäuse, die nur einen geringen Lichtanteil in die Umgebung abstrahlen.

Das FFH-Gebiet Nr. 1832-322 „Walkyriengrund“ befindet sich 3.400 m östlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet Nr. 1832-329 „Ostseeküste zwischen Grömitz und Kellenhusen“ befindet sich 2.800 m nördlich des Plangebietes. Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet DE 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“ befindet sich 2.800 m westlich des Plangebietes. Etwa 2.500 m östlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 13 „Grömitzer Heide (Schafweide) in Cismar.

Eine Beeinflussung der Schutzziele durch den Bebauungsplan ist aufgrund der Entfernung des Vorhabens zu den Schutzgebieten ausgeschlossen. Es befinden sich keine ausgewiesenen nationalen oder internationalen Schutzgebiete innerhalb des Plangebietes.

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

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

Der Hotelneubau wird auf einer intensiven Ackerfläche gebaut. Es handelt sich um einen landwirtschaftlichen Standort, die keine naturnahen Bodenverhältnisse mehr aufweist. Es handelt sich bei dem beanspruchten Boden nicht um seltene oder gefährdete Bodenarten. Als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt hat der Boden derzeit aufgrund seiner Nutzung nur einen geringen Wert.

Es sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu bestimmen, so dass der Eingriff ausgeglichen werden kann.

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

Der oberflächennahe Wasserleiter im Plangebiet ist abgedeckt und wird somit auch bei den Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

Durch die versiegelten Wege- und Dachflächen kann das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes nicht versickern. Durch Festlegung, keine Schottergärten zwischen Verkehrsfläche und Gebäuden anzulegen, bleibt versickerungsfähige Bodenfläche erhalten.

Die Einträge in das Bodenwasser von Düngemitteln und Chemikalien der Landwirtschaft entfallen. Die Bautätigkeit kann zu einer Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge führen. Zur Vermeidung der Gefahr der Grundwasserbeeinträchtigung sind die Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen anzuwenden.

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

Die offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen, angrenzend an das Plangebiet, stellen Kaltluftproduktionsflächen dar. Auf der sonnenabgewandten Seite wird es zu Schattwurf und damit zu einer Abkühlung kommen.

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

Immissionsgrenzwerte werden nicht überschritten.

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

Im Süden grenzt ein Teilbereich der Gemeinde Schashagen als regionaler Grünzug an. Das Plangebiet liegt außerhalb der ausgewiesenen Bereiche regionaler Grünzüge.

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

Hochhäuser prägen die Ortsansicht und haben die Landschaft bei Grömitz bereits deutlich verändert.

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

D Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Es befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes.

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

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

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

Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

6.4 Eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen

, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist

6.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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 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 abzuschleppen 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 2015 sind im Hinblick auf den Schutz von Bodendenkmalen zu beachten. Bei Auffinden von Bodendenkmalen sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und die untere Bodenschutzbehörde ist zu informieren.
- 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.

Zum Schutz der Fauna werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt:

- Bauzeitenregelung: Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die unabsichtliche Tötung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind die Bauverfahren und Bautätigkeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
- 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 mit 3.000 bis 6.000 K) zu verwenden.

6.4.2 Eingriff und Ausgleich

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

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

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

Detailliertere Betrachtungen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgen im Bebauungsplan.

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 Nutzung abgemildert. Da sich das geplante Hotelgebäude am Jachthafen im Anschluss an die vorhandene Bebauung befindet, kommt es durch den Neubau nicht zu einer Zerschneidung des Landschaftsbildes, sondern es wird ein neuer Akzent im Ortsbild von Grömitz gesetzt. Die erkennbare Veränderung ist nicht als „*wesentliche Beeinträchtigung*“ des Landschaftsbildes anzusehen.

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.

6.4.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Um den Bedarf an Hotels mit internationalem Standard zu decken, benötigt die Gemeinde Grömitz langfristig geeignete Hotelstandorte. Das Gebiet des Jachthafens eignet sich aufgrund seiner Flächengröße und Randlage dazu, um den entstehenden Mehrbedarf an Hotelbetten langfristig abzudecken.

Durch die Planung werden keine wertvollen Böden und der geringstmögliche Flächenanteil versiegelt. Es werden keine Alternativen zu dem jetzigen Vorhaben gesehen.

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

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

6.5 Zusätzliche Angaben

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

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

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

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

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

6.5.3 Eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

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

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Um das Auslösen der Verbotstatbestände zu verhindern, sind entsprechende Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen:

- 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 Bau- und Bautätigkeiten im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
- 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 mit 3.000 bis 6.000 K) zu verwenden. Möglichst soll der Betrieb über Bewegungsmelder gesteuert werden, um unnötige Betriebszeiten zu verringern. Das Aufstellen großflächige Strahler im Außenbereich, die in den Landschaftsraum strahlen und nicht für Verkehrsflächen notwendig sind, ist zu unterlassen.
- Um Vogelschlag an großen Glasflächen in diesem küstennahen Bereich zu vermeiden sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

Als Kompensationsmaßnahmen sind Eingrünungen des Plangebietes vorgesehen. Dafür wird eine Heckenpflanzung entlang der südwestlichen Grenze sowie die Neupflanzung von Bäumen im nordwestlichen Zufahrtbereich sowie im nordöstlichen Bereich der Wohnbebauungen durchgeführt. Weitere Kompensationsmöglichkeiten bestehen über ein benachbartes Ökokonto.

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

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

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

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

- nicht erforderlich -

7. STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

| Gebiet | Gesamtgröße |
|----------------|--------------------------------------|
| SO-Gebiet | 17.230 m ² |
| Verkehrsfläche | 3.800 m ² |
| Gesamt | 21.030 m² (2,1 ha) |

7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet entstehen neue Betriebswohnungen.

8. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die Planzeichnung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit seiner Begründung mit Umweltbericht am 19.12.2024 gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 28.07.2025

(gez. Sebastian Rieke)
Bürgermeister

Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem 20.12.2024 vor.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 30.06.2025, Az.: IV 5210 - 35276/2025 durch das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein genehmigt.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 31.07.2025 wirksam.

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:

Enno Meier-Schomburg

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Friederike Schüller

B.Sc. Landschaftsplanerin

