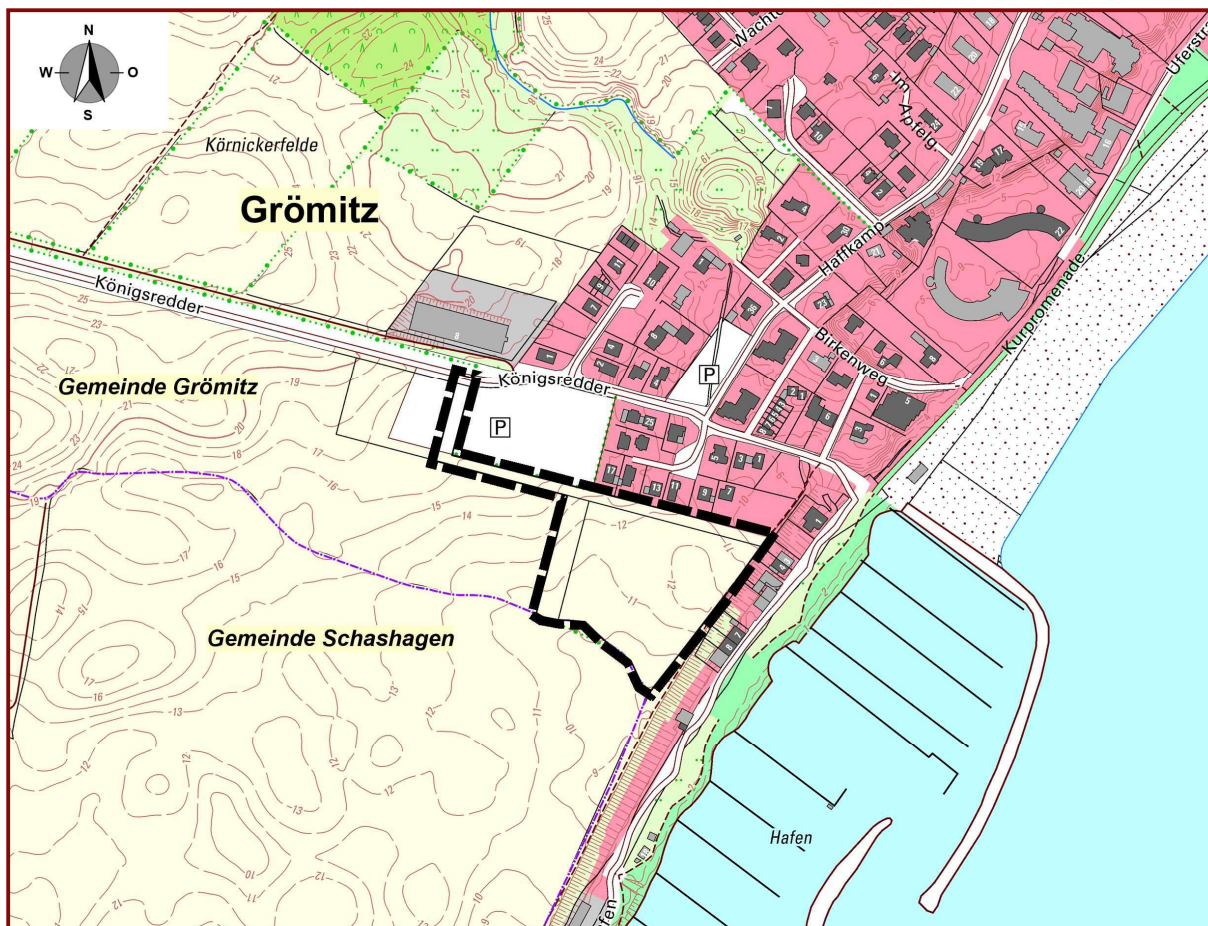




Stand: 20. Dezember 2024

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.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG 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	Ziel der Bauleitplanung	2
2	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	2
2.1	Rechtlich relevante Umweltbelange	2
2.2	Sonstige Umweltbelange	3
2.3	Dokumentation des Planverfahrens	6
2.4	Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange	6
3	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:

Enno Meier-Schomburg

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Friederike Schüller

B. Sc. Landschaftsplanung

Gemäß § 6a i. V. m. § 6 Abs. 5 BauGB ist nach dem abschließenden Beschluss eine „*Zusammenfassende Erklärung*“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Am 19. Dezember 2024 wurde der abschließende Beschluss von der Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz gefasst.

1 ZIEL DER BAULEITPLANUNG

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

2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

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

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

Hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird,

sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und -angeboten vorbehalten bleiben.“

Wie in dem 1.1.2 zu entnehmen ist:

- besteht in Grömitz der Bedarf einem weiteren hochwertigen Hotel in Ostseennähe,
- 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 befinden sich im Bereich und in seiner Umgebung keine geschützten Flächen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im Süden als Fläche für die Landwirtschaft dar und im Norden als Fläche für den Verkehr mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“. Der Landschaftsplan steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan. Allerdings weist er für das Gebiet eine Ackerfläche aus. Der Knick, der das Gemeindegebiet in Richtung Schashagen begrenzt, ist als Knick mit mittlerer Wertigkeit eingestuft. Der Knick am Königsredder ist als Knick mit hoher Wertigkeit ausgewiesen. Beide Knicks werden nicht beeinträchtigt. Somit weicht die Planung vom L-Plan dahingehend ab, dass 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.

2.2 Sonstige Umweltbelange

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 Bliesdorf.

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 Herr Heinrichs 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 von der Planung nicht berührt.

2.3 Dokumentation des 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

2.4 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange

Am südwestlichen Ortsrand von Grömitz bzw. im Plangebiet

- 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.

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

Bild 1: Auszug Regionalplan II



Im Bild 1 ist erkennbar, dass sich die Fläche, die für eine Siedlungsentwicklung geeignet ist, bis zur Höhe des 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 Kagelbusch umfasst, bleibt erhalten und grenzt den regionalen Grünzug nach Norden ab.

Als regionaler Grünzug ausgewiesen werden sollen lt. RREP 2004:

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

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.

Als Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54.2. Eingrünungen des Plangebietes vorgesehen. Dafür wird eine Heckenpflanzung entlang der südwestlichen Grenze sowie die Neupflanzung von Bäumen im nordwestlichen Zufahrtsbereich 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.

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

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Im Planverfahren wurde darauf verwiesen, dass nach der vorliegenden Potenzialabschätzung die Feldlerche auf der überplanten Fläche als Brutvogel vorkommen kann. Daher erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 54.2 zur Zeit eine Artenkartierung.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 28.07.2025

(gez. Sebastian Rieke)
Bürgermeister

