

Stand: 20. Februar 2026

## VERFAHREN NACH § 2, § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 30

### DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet östlich der Straße Brookgang, nördlich der Schützenstraße und des Blankwasserweges, südlich des Mittelweges, sowie einschließlich der Bebauung östlich der Möwenstraße und des Dünenweges



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
Tel.: 04521 / 83 03 991  
Fax.: 04521 / 83 03 993  
Mail: [stadt@planung-kompakt.de](mailto:stadt@planung-kompakt.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Entwurfsbegründung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems.....	15
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	17
<b>2.</b>	<b>Begründung der Planung</b> .....	<b>18</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	18
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) .....	26
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO).....	26
2.4	Erschließung .....	27
2.5	Grünplanung.....	28
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	31
<b>3.</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>31</b>
3.1	Emissionen.....	31
3.2	Immissionen .....	31
<b>4.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>32</b>
4.1	Stromversorgung .....	32
4.2	Wasserver- und -entsorgung.....	32
4.3	Löschwasserversorgung.....	32
4.4	Müllentsorgung.....	32
4.5	Gasversorgung.....	32
<b>5.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>33</b>
5.1	Bodenschutz.....	33
5.2	Altlasten .....	33
5.3	Archäologie .....	33
<b>6.</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>34</b>
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>35</b>
7.1	Flächenbilanz .....	35
7.2	Bauliche Nutzung .....	35
<b>8.</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>35</b>
<b>9.</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>36</b>

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



# 1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das städtebauliche Planungsziel der Gemeinde besteht darin, das Plangebiet in Grömitz so planerisch vorzubereiten, dass neben einer angemessenen Neuordnung des Plangebietes auch die bauplanungsrechtliche Regulierung von Neben- bzw. Zweit- und Ferienwohnungen zur Sicherung von Wohnnutzung erfolgt.

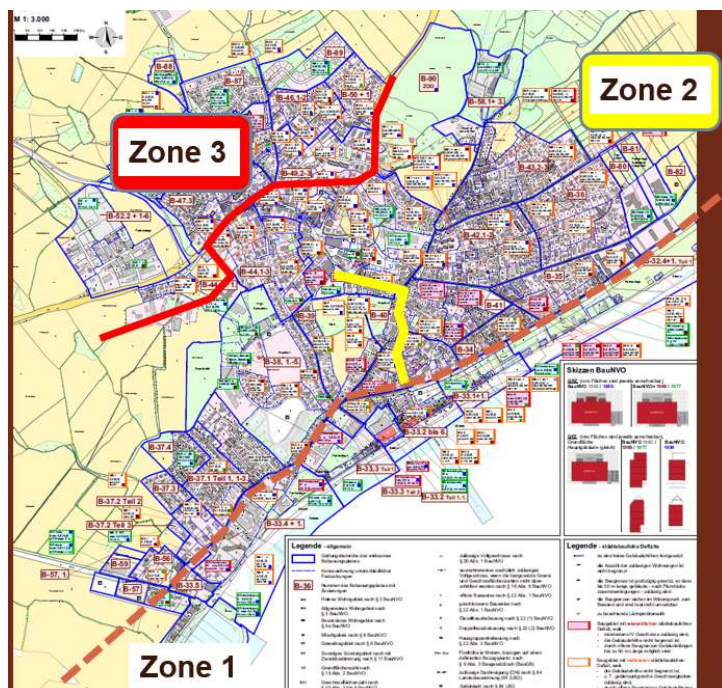
### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die Gemeinde Grömitz bewertet stetig ihre innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten aus städtebaulicher Sicht. Dabei werden auch Innenverdichtungspotentiale beleuchtet, die zu einem angemessenen Wachstum von Wohnnutzungen verhelfen können, um dem vorhandenen Bedarf Rechnung zu tragen.

Parallel dazu ist auch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Zweit- bzw. Nebenwohnungen ebenfalls fortlaufend öffentlich wirksam. Seit der jüngsten Baurechtsnovelle setzt sich die Gemeinde Grömitz zunehmend mit dieser Thematik auseinander. Es wurde in diesem Zusammenhang herausgearbeitet, dass nach den aktuellen bzw. neuen Gegebenheiten einige Bebauungspläne den Planungszielen der Gemeinde widersprechen und damit änderungsbedürftig sind.

Als Grundlage erfolgte eine Zonierung der Ortslage Grömitz, welche darlegt, in welchen Bereichen welche Nutzungsarten allgemein gewünscht sind, um vorhandene und weiterhin erwünschte Strukturen abzusichern oder solche langfristig zu erwirken.

**Bild 1: Zonierung der Ortslage Grömitz**



1. Der direkt an die Ostsee grenzende Bereich zum Vordeichgelände bzw. der daran angrenzende Bereich (= 1. Zone) dient überwiegend dem Fremdenverkehr. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Meer. Zulässig sind hier vorrangig Nutzungen, die diesem Ziel dienen; einschließlich hochwertiger Hotels, gewerbliche Ferienvermietung, Zweitwohnungen, Läden und Gastronomie.
2. Die zweite Zone schließt sich dem Bereich an und geht bis zur Bundesstraße B 501. Hier dominiert eine Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen, Zweitwohnungen und Dauerwohnungen.
3. Der verbleibende Bereich (= 3. Zone) ist der Bereich nördlich der B 501. Hier hat die Gemeinde vorrangig Baugebiete für die im Ort lebenden Bürger entwickelt. Gerade diese gilt es zu sichern, um auch zukünftig infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Feuerwehr medizinische Angebote etc. vorhalten zu können.

Gemäß dem Stand vom 24.03.2024 befinden sich im Plangebiet 645 Wohnungen. Davon sind:

- 302 Hauptwohnsitz und
- 343 Nebenwohnung.

Von diesen Wohnungen dienen zudem ein Großteil der Haupt- und Nebenwohnungen als Ferienwohnungen.

Insgesamt ist ersichtlich, dass das Plangebiet als Wohngebiet für die Bürger der Gemeinde verloren geht; aber auch als touristisch genutzter Bereich für Ferienwohnungen. Mit einer stetig steigenden Anzahl von Nebenwohnungen wird das Wohngebiet außerhalb der Saisonzeiten zu einem „toten“ Wohngebiet.

Auf Grund dieser erkennbaren Entwicklung der g. Nutzungen, wurde unter anderem ein Planungserfordernis für die bestehende Bebauung östlich der Straße Brookgang, nördlich der Schützenstraße und des Blankwasserweges, südlich des Mittelweges, sowie einschließlich der Bebauung östlich der Möwenstraße und des Dünenweges bezüglich der Regelung der zulässigen Nutzungen festgestellt.

Nach heutiger Rechtsauffassung ist insbesondere bei der Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen zwischen Bebauungsplänen mit Geltung einer Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vor der BauNVO 2017 (Altplänen) und Bebauungsplänen mit Geltung ab der BauNVO 2017 (Neupläne) zu unterscheiden.

Bei Altplänen stellte gemäß der Rechtsprechung des BVerwG das Obergericht zunächst heraus, dass § 13a BauNVO keine unmittelbare Rückwirkung hat. Der Vorschrift könne jedoch mittelbar im Rahmen der Auslegung des Altplanes Bedeutung bekommen. Das OVG vertritt die Rechtsauffassung, dass Ferienwohnungen bei Altplänen ausschließlich unter Berücksichtigung des § 13a BauNVO als Sonstige nicht Störende Gewerbebetriebe subsumiert werden können. Eine Gleichsetzung mit (kleinen) Beherbergungsbetrieben kommt bei Altplänen nach dieser Rechtsprechung nicht in Betracht. Hintergrund ist, dass (kleine) Beherbergungsbetriebe nach Auffassung des VG und OVG Schleswig – im Gegensatz zu Ferienwohnungen – durch beherbergungstypische Dienstleistungen geprägt werden.

Bezüglich des Maßes der zulässigen Nutzung wurde bei der Prüfung festgestellt, dass durch die bisher geltenden großzügig gesetzten Baugrenzen Baustrukturen entstehen, die vermehrt die ortstypischen straßenparallele Bauweisen aufheben. Stattdessen werden Reihenhausstrukturen über die gesamten Grundstücke verteilt. Diese Entwicklung ist aus städtebaulicher Sicht nicht gewollt. Daher besteht das Planungsziel auch darin, die Baugrenzen zukünftig so zu setzen, dass die historisch gewachsenen Baustrukturen beibehalten werden.

In einer Gesamtschau wird ein städtebauliches Planungserfordernis dafür gesehen, für das Plangebiet einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt in Grömitz. Es ist bebaut und nach Norden, Westen, Süden und Südosten hin umbaut bzw. verfügt durch den Bebauungsplan Nr. 36 und den Bebauungsplan Nr. 42 mit seiner 1. Änderung über Baurechte nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB).

Somit handelt es sich hier um ein Gebiet, das Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als dieses in seinem zwischenzeitlich entstandenen Bestand verbindlich gesichert werden soll. Die Planung behält das bisherige zulässige Maß der baulichen Nutzung bei. Es erfolgt lediglich die Klarstellung der zulässigen Nutzung und die Anpassung des Plangebietes auf die heute aktuelle Rechtssystematik.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt ist,
- in der unmittelbaren Umgebung Baugebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Sicherung und Verfestigung als Ortslage ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Betrachtung.

### 1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Bisher regelt der § 30 (BauGB) die Bebaubarkeit des Plangebietes des bisherigen Bebauungsplan Nr. 36 und 42 mit seiner 1. Änderung. Beide Pläne beinhalten freizügige Baugrenzen, die zum Teil eine zweite Baureihe im rückwärtigen Bereich zulassen.

Für die im Gebiet geltende Bauleitplanung gelten die BauNVO 1962 und 1969. Beide BauNVO sind identisch bezüglich der Ermittlung der Grund- und

Geschossflächenzahlen. So ist z. B. nach den anzuwendenden BauNVO die Keller- und Dachgeschossnutzung in die Grund- und Geschossflächenzahl mit einzurechnen.

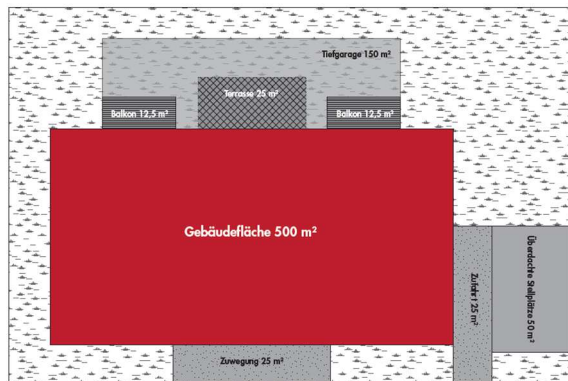
Zudem gilt nach den anzuwendenden BauNVO keine Begrenzung der zulässigen Terrassen- und sonstigen Nebenanlagenflächen. Auch gilt keine Begrenzung für Stellplätze und deren Zufahrten.

Somit ist planungsrechtlich eine unbegrenzte Bebauung aller Flächen zulässig.

Durch eine Überplanung des Gebietes erfolgt zukünftig die Beibehaltung der Grundflächenzahlen und Geschossigkeiten einschließlich der bisherigen Berechnungsformen sowie eine Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades für Terrassen- und sonstigen Nebenanlagenflächen. Somit werden keine neuen Bebauungen in den Baugebieten vorbereitet.

**Bild 2:** Skizze BauNVO - rote Flächen sind jeweils anrechenbar; Quelle: „Arbeitshilfe Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), Stand März 2020“ von Stadt Frankfurt am Main

#### Grundflächenzahl 1962/1968



Baugrundstück: 1.000 m<sup>2</sup>

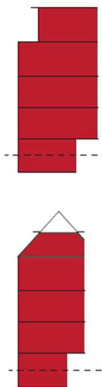
##### Berechnung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen:

Gebäudefläche	500 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>500 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundflächenzahl:</b>	<b>0,5</b>

##### unberücksichtigt bleiben:

Zuwegungen	25 m <sup>2</sup>
Zufahrten	25 m <sup>2</sup>
Tiefgarage	150 m <sup>2</sup>
überdachte Stellplätze*	50 m <sup>2</sup>
Terrassen und Balkone**	50 m <sup>2</sup>

#### Geschossflächenzahl 1962/1968



##### Berechnung der Geschossflächenzahl zu berücksichtigen:

Gebäudefläche DG (Aufenthaltsräume)	200 m <sup>2</sup>
Gebäudefläche Außenmaß 2. OG	500 m <sup>2</sup>
Gebäudefläche Außenmaß 1. OG	500 m <sup>2</sup>
Gebäudefläche Außenmaß EG	500 m <sup>2</sup>
Gebäudefläche KG (Aufenthaltsräume)	100 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche: 1.800 m<sup>2</sup>**

**Geschossflächenzahl: 1,8**

##### unberücksichtigt bleiben:

- Terrassen und Balkone
- Vordächer und Dachüberstände
- Zuwegungen und Zufahrten
- überdachte Stellplätze
- Tiefgaragen

Parallel des Mittelweges wird die Verbreiterung der Straße für einen Fußweg vorbereitet.

Insgesamt ist die zu erwartende Versiegelung des Mittelweges geringer als die Fläche, die heute durch Terrassen- und sonstiger Nebenanlagenflächen versiegelt

werden kann. Somit führt die Planung in der Gesamtheit zu keiner wesentlichen Veränderung des ursprünglichen Planungszieles. Es erfolgt stattdessen eine Anpassung des Planungsrechtes an die heutigen städtebaulichen Ziele der Gemeinde im bestehenden Bestand.

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

### 1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	04.07.2024
x	<b>frühzeitige Auslegung</b>	<b>§ 3 (1) BauGB</b>	
x	<b>frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden</b>	<b>§ 4 (1) BauGB</b>	
	Auslegungsbeschluss		
	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	
	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	
	Erneuter Auslegungsbeschluss		
	Erneute öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	
	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

### 1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

#### a) Begründung des Verfahrens

Die überplante Fläche betrifft Wohnflächen. Sie umfasst ca. 174.090 m<sup>2</sup> und besteht in der Form. Im Norden, Westen, Süden und Südosten grenzen ähnliche Strukturen an. Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Plangebiet im Ort liegt und es sich hier um eine „Nachverdichtung der Innenentwicklung“ i. S. § 13a BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

#### b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie

5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet somit in einem Bereich, der nach § 30 BauGB mit Gebäuden, Straßen und Stellplätzen voll bebaubar ist bzw. ist von Bebauung weitgehend umgeben ist. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine neue Versiegelung nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO, die nicht schon jetzt zulässig ist.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die Baugebiete umfassen ca. 152.410 m<sup>2</sup>. Durch die Planung können in den WA-Gebieten folgende Fläche mit einer Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB bebaut werden:

SO-0,25-Gebiete ca. 118.230 m<sup>2</sup> x 0,30 = ca. 35.470 m<sup>2</sup>

SO-0,30-Gebiete ca. 32.340 m<sup>2</sup> x 0,36 = ca. 11.640 m<sup>2</sup>

Summe: 47.110 m<sup>2</sup> (< 70.000 m<sup>2</sup>) Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB sind durch die Planung zulässig.

Insgesamt lässt die Planung somit eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 47.110 m<sup>2</sup> zu. Die 20.000 m<sup>2</sup> sind somit überschritten. → Somit sind die folgenden Punkte 3 und 4 wie folgt relevant:

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier zu. Daher folgt die „Vorprüfung des Einzelfalls“ nach Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB):

### **BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 30 Prüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> – nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Die Baugebiete umfassen ca. 182.250 m<sup>2</sup>. Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche beträgt ca. 47.110 m<sup>2</sup>. Somit wird der untere Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> überschritten, so dass es einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB bedarf.

	A. Angaben zum Vorhaben	Überschlägige Prüfung		
		erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich)
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;			x
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;			x
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;			x
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;			x
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.			x
<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;			x
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;			x
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);			x
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;			x
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;			x
2.6	folgende Gebiete:			

2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,			x
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,			x
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,			x
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,			x
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,			x
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.			x

### Überschlägige Einschätzung

Die Bebauungsplanänderung führt nach überschlägiger Einschätzung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

### Nähere Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung

Kurzcharakterisierung des Bebauungsplans: Ausweisung von „Sonstigen Sondergebieten – Dauerwohnung mit Beherbergung“ auf insgesamt rund 19.340 m<sup>2</sup>, sowie von Grünflächen und Verkehrsflächen. Es handelt sich um eine Neuaufstellung eines

Bebauungsplanes für ein Gebiet, für das Baurechte nach § 30 BauGB gelten. Nach diesen Rechten sind die hier vorhandenen Gebäude, Straßen und Stellplätze entstanden. Die bereits bestehende Art der baulichen Nutzungen wird planungsrechtlich lediglich klargelegt.

Kurzcharakterisierung des Plangebietes: Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Baulücken entstehen nur da kurzfristig, wo kürzlich Abrissarbeiten erfolgen zwecks deren folgende Neubebauung.

1	<b>Merkmale des Bebauungsplans</b>	
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt (§ 14b Abs. 3 UVPG: „Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.“)	Nachverdichtungen in einem bebauten Innenbereich sind nicht Inhalt der Anlagen 1 und 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese Planung setzt keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, die Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der Bebauungsplan ist unabhängig von anderen Plänen und Programmen. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Baurechte bestehen nach § 30 BauGB.
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Das Gebiet ist nicht in unmittelbarer Umgebung von Schutzgebieten. Es ist zudem weitgehend versiegelt durch Bebauung und Stellplatzflächen und hat somit keine wesentliche Bedeutung für die Umwelt. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Damit bleiben die bereits zulässigen Baurechte erhalten.
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Siehe Punkt 1.3

1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Das Plangebiet ist bebaut bzw. weitgehend versiegelt. Die Baugrenzen werden zukünftig eingengt, so dass Anbauten nur in bisher schon von Bebauung und Versiegelung geprägten Bereichen entstehen können. Geschützte Fauna und Flora konnte sich daher hier nicht entwickeln. Nach dem aktuellen Kenntnisstand sind keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (...) bekannt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine erhebliche Änderung des Eingriffs bezüglich nationaler und europäischer Umweltvorschriften inkl. Artenschutz vorbereitet.
-----	--	---

<b>2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b>		
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Großräumige Baumaßnahmen bereitet die Planung nicht vor. Wenn, dann handelt es sich um einmalig auszuführende Arbeiten, die durch Ersatzbauten, im Rahmen einer üblichen Ortsentwicklung durch Abriss von alt und Bau von Neu, zu erwarten ist.
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nicht erkennbar.
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	Nicht erkennbar.
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Der Ortsrand wird nicht verändert. Die bestehenden Kubaturen werden verbindlich gesichert, so dass keine wesentlichen Veränderungen der bestehenden Ortsrandsilhouette zu erwarten ist. Geringe Auswirkungen hinsichtlich des Bodens und des Landschaftsbildes bleiben weitgehend auf das Plangebiet selbst begrenzt.
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschrei-	Gegenüber der vorhandenen Baustruktur sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten, keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.

	<p>tung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten</p>	
2.6	Besonders geschützte Gebiete	
2.6.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.2	Naturschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.3	Nationalparke	Nicht betroffen.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes; nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete; Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b Wasserhaushaltsgesetz	Das Plangebiet befindet sich außerhalb des 150 m Bauverbotsstreifens zur Küste. Die Höhenlage beträgt unter 3 m über NHN. Allerdings ist die Fläche durch einen Landesschutzdeich zur Ostsee hin geschützt.
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen.

2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude bekannt.
-------	--	--

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

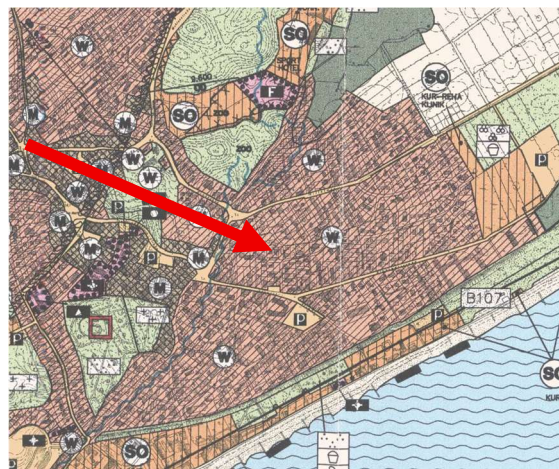
Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Nicht bebaute Flächen werden gärtnerisch bewirtschaftet. Hinweise auf schützenswerte Fauna und Flora wurden bei der Ortsbesichtigung am 05.06.2025 nicht festgestellt und sind nicht bekannt.

**Fazit:** Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

### c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der seit dem 04.08.1999 wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Damit entspricht dieser nicht dem Planungsziel der Gemeinde. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit erforderlich.

Bild 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) kennzeichnet Grömitz als „Unterzentrum“. Unter der Ziffer 2.2, Ziel 3 heißt es: *„Die zentralen Orte und Stadt-  
randkerne sind Schwerpunkte der Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie  
für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und  
zu stärken“*. Weiter heißt es unter Ziffer 2.5.2, Ziel 2: *„Schwerpunkte für den Woh-  
nungsbau sind die Zentralen Orte (...)“*. Somit ist die Planung im Sinne der Vorgaben  
des LEP's. Die Fläche befindet sich im „Schwerpunktraum für Tourismus und Erho-  
lung“.

Nach dem Regionalplan II 2004 liegt das Plangebiet darüber hinaus weitgehend im  
*„baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes“*.

Gemäß dem Umweltportal befinden sich im Bereich und in seiner direkten Umgebung  
keine geschützten Flächen.

### 1.2.2 Kommunale Planungen

Der seit dem 04.08.1999 wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plange-  
biet als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (siehe Bild 3). Damit ent-  
spricht dieser nicht dem Planungsziel der Gemeinde. Um § 8 BauGB zu genügen,  
wird eine Berichtigung durch eine xx. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt.

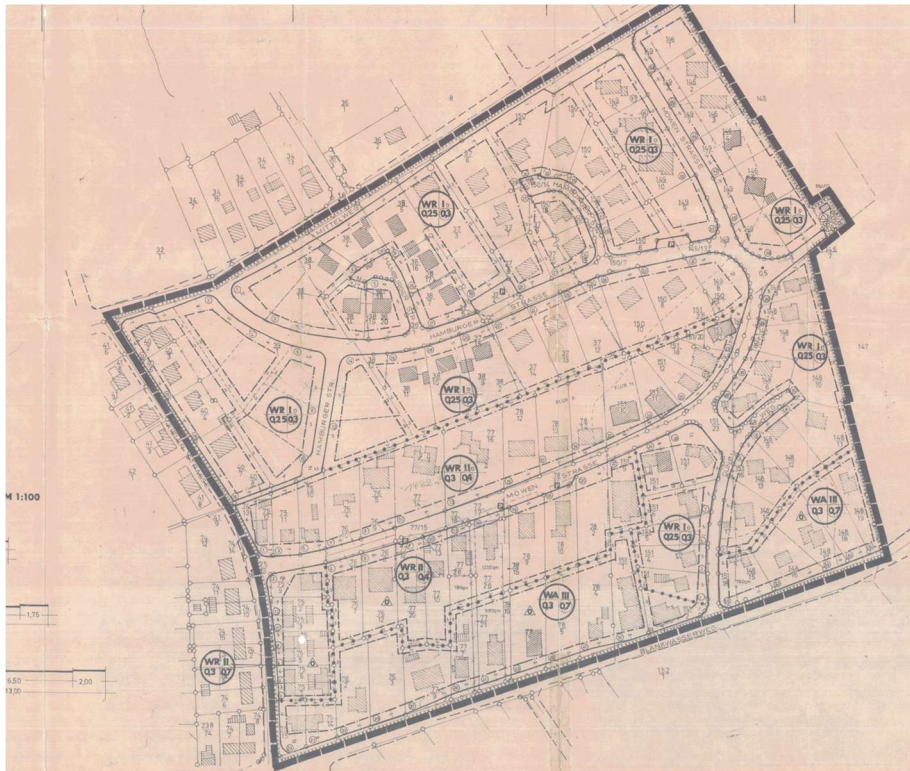
Der Landschaftsplan 1997 entspricht der Vorgabe des Flächennutzungsplanes.

Bild 4: Auszug Landschaftsplan



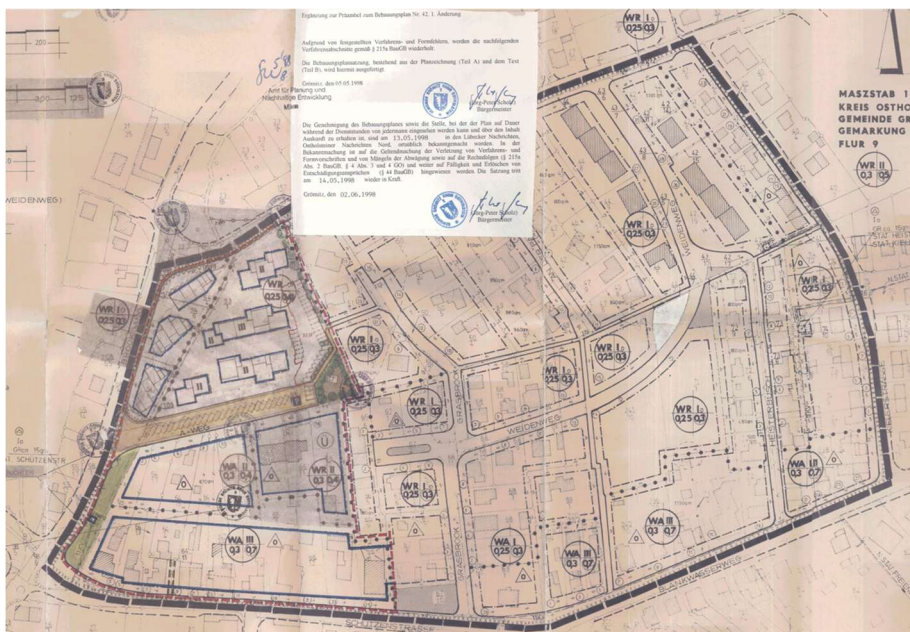
Für den östlichen Teil gilt der Bebauungsplan Nr. 36 seit dem 09.04.1998 (siehe Bild 5).

**Bild 5:** Auszug Bebauungsplan Nr. 36



Für den westlichen Teil gilt der Bebauungsplan Nr. 42 seit dem 16.04.1998 sowie seine 1. Änderung seit dem 02.06.1998 (siehe Bild 6).

**Bild 6:** Auszug Bebauungsplan Nr. 42 und seiner 1. Änderung



Beide Pläne setzten reine Wohngebiete für die Bauflächen nach § 3 BauNVO fest.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 wird der Bebauungsplan Nr. 36 und 42 mit seiner 1. Änderung überplant und somit Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 30. Nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 30 gilt folglich dieser für das überplante Gebiet. Dabei wird bewusst auf eine eigenständige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 36 und 42 mit seiner 1. Änderung verzichtet, da bei einer Wiederinkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 36 und 42 mit seiner 1. Änderung - im Falle einer Außerkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 30 durch ein Normkontrollverfahren - diese „alten“ Bebauungspläne die Gebietsentwicklung besser regeln, als die Beurteilung der zulässigen Bebauung über den § 34 BauGB.

### 1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

### 1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Grömitz und umfasst ein Gebiet östlich der Straße Brookgang, nördlich der Schützenstraße und des Blankwasserweges, südlich des Mittelweges, sowie einschließlich der Bebauung östlich der Möwenstraße und des Dünenweges.

### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet dominieren im nordöstlichen und nördlichen Bereich kleineren eingeschossige Gebäude. Im übrigen Gebiet sind eher zweigeschossige Gebäude vorzufinden als Doppel- und Reihenhäuser bzw. als Mehrfamilienhäuser.

Das Gelände ist nur leicht bewegt.

*Bild 7: Eigene Fotos vom 05.06.2025*





### 1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Zudem sind in der Umgebung keine morastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen.

## 2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

### 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Wie unter dem Punkt 1.1.1 dargelegt, besteht das Hauptziel der Planung darin, dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Hauptwohnungen, Ferienwohnungen und Zweit- bzw. Nebenwohnungen zukünftig bedarfsgerecht und nur auf Grundlage eines einheitlichen Rechtes (speziell BauNVO) neu geordnet werden sollen.

Der konkrete Anlass dafür ist, dass die Gemeinde Grömitz ein bedeutender Fremdenverkehrsstandort an der Ostseeküste ist, der durch seine Lage, das maritime Flair und seine hohe Lebensqualität eine besondere Anziehungskraft ausübt. Diese Eigenschaften machen die Gemeinde nicht nur für Touristen, sondern auch für ihre Einwohnerinnen und Einwohner zu einem einzigartigen Ort, an dem Wohnen, Arbeiten und Erholung miteinander in Einklang stehen.

Gleichzeitig bringt die hohe Attraktivität als touristisches Reiseziel eine zunehmende Nachfrage nach Ferienunterkünften und anderen kurzzeitigen Nutzungen von Wohnraum mit sich. Diese Entwicklung birgt die Gefahr, dass dauerhaft genutzter

Wohnraum schwindet und sich soziale, wirtschaftliche sowie infrastrukturelle Ungleichgewichte verstärken. Besonders betroffen sind Haushalte mit mittleren und niedrigeren Einkommen, die zunehmend Schwierigkeiten haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Die Sicherung von Wohnraum ist daher eine zentrale Aufgabe, um das Wohlergehen der Bevölkerung zu gewährleisten, die soziale Durchmischung zu bewahren und die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde nachhaltig zu gestalten. Dauerhaft bewohnter Wohnraum ist eine wesentliche Grundlage für die langfristige Stabilität der Gemeinde und unverzichtbar für die Aufrechterhaltung lokaler Strukturen, wie Schulen, Kindergärten, Vereine und die örtliche Wirtschaft.

Die Gemeinde Grömitz strebt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Bedürfnissen der Einwohnerinnen und Einwohner sowie den Anforderungen des Tourismus bereits auf Ebene der Bauleitplanung an.

Wie dem Bild 1 zu entnehmen ist, befindet sich das Plangebiet in der Zone 2. Diese dominiert aus einer Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen, Zweitwohnungen und Dauerwohnungen, obwohl die hier geltenden Bebauungspläne nur reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO festgesetzt haben.

Wohlwissend ist es in küstennahen Regionen üblich, dass zu jeder Hauptwohnung schon immer Ferienwohnungen gehörten. Durch diese Kombination war es – historisch betrachtet – den Bewohnern in den touristisch bedingt teureren Orten möglich, ein Haus zu bauen und dieses abzubezahlen. Daher wird die Beibehaltung einer Nutzungsstruktur auch weiterhin dahingehend angestrebt, die sich auch die Hauptnutzung der Geschossflächen durch ihre Hauptwohnungen je Gebäude stützt und nur in einer untergeordneten Form für Ferienwohnungen dient.

Neben- und Zweitwohnungen dienen nicht der dauerhaften Wohnnutzung. Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind *„die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.“* Ein hoher Anteil solcher Nutzungen führt insbesondere außerhalb der Saison zu zeitweiligem Leerstand bzw. zu den besagten *„Rolläden-Siedlungen“*, die eine hohe Flächenversiegelungen erfordern aber dem Wohnungsmarkt sowie den touristisch genutzten Ferienwohnungen entzogen sind.

Darüber hinaus beeinträchtigen Nebenwohnungen die Bildung stabiler Nachbarschaften und wirken sich nachteilig auf das soziale Gefüge sowie die Funktionsfähigkeit der Wohngebiete aus. Die Entstehung überwiegend saisonal genutzter Quartiere widerspricht dem städtebaulichen Leitbild lebendiger, dauerhaft bewohnter Wohngebiete.

Auch tragen die Nutzer wenig zu den Nutzungen der touristischen Infrastrukturen der Gemeinde bei, die eigentlich für die Gäste der Gemeinde vorgehalten und betrieben werden.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Gemeinde Grömitz mit der Regelung von Nebenwohnungen das städtebauliche Ziel, die dauerhafte Wohnnutzung zu sichern, eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erhalten und die Entstehung von funktionsgeschwächten, saisonal geprägten Wohngebieten zu vermeiden. Die Festsetzungen dienen damit der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse sowie der sozialen und demographischen Stabilität der Gemeinde.

Da Nebenwohnungen nicht weiter in der Gemeinde favorisiert sind, soll diese Form der Nutzung zukünftig eingeschränkt werden. Die Beschränkung stellt kein vollständiges Nutzungsverbot dar, sondern ist geeignet und notwendig, um die genannten städtebaulichen Ziele zu erreichen. Private Belange werden im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt, treten jedoch hinter dem überwiegen- den öffentlichen Interesse an einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der Sicherung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zurück.

Mit diesem Vorgehen folgt die Gemeinde auch der Empfehlung des Landes im Ent- wurf des Regionalplanes III Neuaufstellung - 2. Entwurf 2025, der besagt:

Begründung B zu 1-2

*„Die Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung haben auch als Zweit- wohnsitze eine hohe Attraktivität. Um jedoch die Versorgung der örtlichen Be- völkerung mit (bezahlbaren) Wohnungen nicht zu beeinträchtigen, sollte bei der Neuausweisung von Wohngebieten darauf geachtet werden, dass diese dem Dauerwohnen dienen.*

*Über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus (zum Beispiel Beschrän- kung der Wohnnutzung auf die Hauptwohnung in Anlehnung an § 22 Bundes- meldegesetz und Ausschluss von „Nebenwohnungen“ über den Feinsteue- rungskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“, um ein gleichwertiges und geordnetes Nebeneinander von Fremdenbeherber- gung beziehungsweise Ferienwohnen und Dauerwohnen zu ermöglichen) können weitergehende Sicherungsinstrumente zur Anwendung kommen (zum Beispiel vertragliche Regelungen, Fremdenverkehrssatzungen nach § 22 BauGB, Milieuschutzsatzungen gemäß § 172 BauGB, Anwendung des Erb- baurechtes auf gemeindeeigenen Flächen).“*

Der bauplanerische Ausschluss von Zweitwohnungen ist für bestimmte Sonderge- biete nach § 11 Abs. 2 BauNVO möglich. So hat es das Oberverwaltungsgericht Lü- neburg für zulässig erachtet, dass in einem Sondergebiet „Kurgebiet/ Gebiet für die Fremdenbeherbergung“ (§ 11 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) auf Borkum, „die dauerwohnl- iche Nutzung“ auf Personen beschränkt wird, „die ihren Lebensmittelpunkt auf der In- sel Borkum haben“.

Die genannten Ziele sollen somit auf Ebene des Bebauungsplanes durch die Auswei- sung einer bedarfsgerechten Art der baulichen Nutzung umgesetzt werden.

Nach der allgemeinen Rechtslage kann das Ziel umgesetzt werden über die Auswei- sung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO. Da die Festsetzun- gen der BauNVO abschließend sind, können Inhalte zu den Ferienwohnungen und Nebenwohnungen durchaus zielgerecht festgesetzt werden. Allerdings besagt der § 13a BauNVO, dass in WA-Gebieten Ferienwohnungen „untergeordnet“ zugelassen werden können. Dieses hätte zur Folge, dass in den Genehmigungen durchaus bis 49,5 % der Geschossfläche als Ferienwohnungen zugelassen werden.

Auch zeigt sich in der Praxis, dass die „Nebenwohnungen“ in Baugebieten nach § 3 bis § 7 BauNVO nicht so in den Bauakten vermerkt werden, so dass deren Nichtzulässigkeit kaum nachvollziehbar ist.

Die zum Ziel gesetzte Nutzung lässt sich somit keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen. Der gewollte Darstellungsgehalt lässt somit sachgerecht auch nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzungen erreichen. Daher sind die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO erfüllt (vgl. g. Kommentar, § 11, Rd.-Nr. 9.17 mit zitiertem Urteil: BayVGH 30.6.2009 – 9 N 07.541 – BauR 2010, 191 = BRS 74 Nr. 12).

Dieses bestätigt auch die Rechtsprechung in den letzten Jahren. So sind „Sonstige Sondergebiete“ nach § 11 BauNVO anerkannt worden, die speziell das Verhältnis von Dauerwohnungen und Fremdenbeherbergung regeln. So urteilte das Schleswig-Holsteinische Obergericht im Januar 2025 (Az.: 1 KN 1 /21), dass ein „*Sonstiges Sondergebiet Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung*“ nach § 11 BauNVO festgesetzt werden kann und dabei die Festsetzung zulässig ist, dass mindestens 30 % der Bruttogeschossfläche aller oberirdischen Geschosse für Dauerwohnungen zu verwenden sind. Ein weiteres Urteil vom 06.05.2025 (Az.: 1 KN 10/20) folgt dieser Systematik.

Auf Grundlage des § 11 Abs. 2 BauGB erfolgt daher die Festsetzung der Baugebiete als Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „*Dauerwohnen mit Beherbergung*“. Gemäß seiner Zweckbestimmung dienen diese Gebiete ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die vorwiegend dem Dauerwohnen und dem Dauerwohnen mit integriertem Ferienwohnen sowie der Fremdenbeherbergung dienen.

Somit wird klar geregelt, dass das Dauerwohnen einen Vorrang vor Ferienwohnungen hat.

Die Zulässigkeit wird in den SO-Gebieten eingegrenzt auf:

1. Dauerwohnungen, die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden und ortsansässigen Personenkreis dienen (= Definition einer Hauptwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes / Schwerpunkt der Lebensbeziehungen) und somit nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gelten, → *Nebenwohnungen sind folglich keine Dauerwohnungen, da diese insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind. Somit handelt es sich nicht um ein „Dauerwohnen“ nach dem Baugesetz und auch nicht nach dem Meldegesetz.*
2. Ferienwohnungen in Räumen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind, auf maximal 30 % der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO der gesamten Hauptanlage je dazugehörigem Baugrundstück, → *hierzu erfolgt die textliche Festsetzung Nummer 2.4, die regelt, dass in die Geschossflächen alle Vollgeschosse nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermitteln und auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.*



3. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Hotel. Dabei sind die dazugehörenden Zimmer ohne zugeordnete Küchen und Kochstellen, auszustatten sowie Schank- und Speisewirtschaften in einem Umfang nachzuweisen, die in ihrer Kapazität der Restaurationsräume der Zahl der Betten (= mögliche Gästezahl) in den Zimmern mindestens entspricht und dabei die Vollverpflegung gesichert ist, → *Häufig werden Hotels als „Hotel-Garni“ bezeichnet und als tatsächliche Ferienwohnungen angeboten. Die Festsetzung einer ausdrücklich definierten Hotelstruktur soll so eine anderweitige Nutzung unterbinden.*
6. sonstige Gewerbebetriebe, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
8. Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Mit diesen zulässigen Nutzungen werden die heute vorhandenen tatsächlichen Nutzungen gewahrt und verfestigt.

Nebenwohnungen führen hingegen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Daher sind diese an den Standorten nicht gewünscht. Allerdings ist der Gemeinde bewusst, dass im Plangebiet Zweitwohnungen / Nebenwohnungen vorhanden sind, die historisch gewachsen sind. Daher können diese als Ausnahmen zugelassen werden, wenn dieses städtebaulich begründet ist.

Die Genehmigung könnte erteilt werden, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten.

Ein drohender wirtschaftlicher Schaden, bis hin zur Insolvenz, stellt zwar eine Härte dar. Eine besondere Härte setzt aber besondere Umstände voraus; es müssten ungewollte und unverhältnismäßige Belastungen des Eigentümers vorliegen. Daran fehlt es jedoch, wenn ein Eigentümer ein Wohnhaus errichtet und später feststellt, dass eine gewinnbringende Veräußerung nur bei Zulassung einer Nutzung als Nebenwohnung möglich ist. Die Fehlkalkulation eines Bauherrn allein kann die Erteilung einer Genehmigung nach der Härteklausele nicht rechtfertigen.

Im Übrigen können dem Eigentümer dadurch, dass er die Wohnung nicht über insgesamt die Hälfte der Tage eines Jahres leer stehen lassen darf, grundsätzlich keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen; vielmehr schafft speziell eine Vermietung regelmäßig Einnahmen, vermeidet also gerade wirtschaftliche Nachteile.

Als besondere Härtefälle kommen daher nur extreme Ausnahmesituationen in Betracht, und diese nur für eine Zeitspanne, während der ein solch besonderer Härtefall besteht. Dies können z. B. sein:

- Unvermietbarkeit der Wohnung
- Krankheit des aktuellen Eigentümers oder Tod des früheren, welche die Nutzung vorübergehend hindern

- Wechselnder Arbeitseinsatz als Pendler, wozu die Nebenwohnung benötigt wird, ohne sie aber die Hälfte des Jahres bewohnen zu können.  
Selbst in solchen besonderen Härtefällen steht es im pflichtgemäßen Ermessen der Genehmigungsbehörde, die Genehmigung zu erteilen oder zu versagen.

Der Bau von Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbaulichen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum der übergeordneten gemeindlichen Straße „Mittelweg“ zu erhalten, sind Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig. Stellplätze stellen hingegen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

Ausgenommen sind hingegen Anlagen, die der Gewinnung und Verarbeitung von regenerativen Energien zu Gunsten der Versorgung des Plangebietes dienen (z. B. Wärmepumpen). Für diese Nutzungen ist eine gewisse Flexibilität erforderlich, da diese immer mehr erforderlich werden, aber die Art der zukünftigen Technik, und deren Anforderungen, noch nicht bekannt ist.

### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In der gesamten Umgebung stehen ein- bis zweigeschossige Gebäude. Diese Strukturen werden gesichert.

Für alle SO-Gebiete werden die Grundflächenzahlen von 0,25 und 0,30 aus den Ursprungsplänen übernommen.

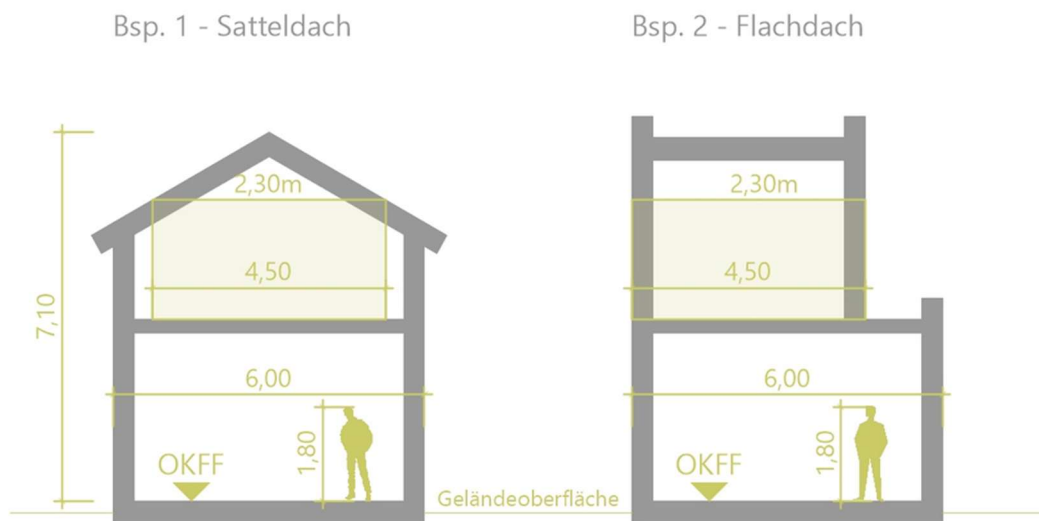
Zur Grundflächenzahl zählen neben den Hauptgebäuden auch alle baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB. Dazu gehören alle baulichen Anlagen, bestehend aus Gebäuden, einschließlich Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Balkonen, Loggien, Terrassen sowie baulicher Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (vgl. § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO); die sogenannten „unselbstständigen Gebäudeteile“. Die „*unselbstständigen Gebäudeteile*“ umfassen somit alle Anbauten an ein Hauptgebäude, die den Boden dauerhaft überdecken. Dazu zählen Teile baulicher Anlagen, wie Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone. Da für diese Teile die festgesetzten Grundflächenzahlen im Teil A: Planzeichnung nicht erhöht werden sollen, da diese häufig dann doch für die Hauptgebäude ausgenutzt werden, wird die Überschreitung der Grundflächenzahlen um 20 % der festgesetzten Grundflächenzahlen zugelassen.

Um die Baumasse nicht zu erhöhen, werden die Geschossflächenzahlen so gesetzt, dass sie sich an den Grundflächenzahlen für die Hauptgebäude aus den Ursprungsplänen orientiert, die beibehalten werden. Die Geschossflächenzahlen setzen sich aus den zulässigen Vollgeschosszahlen zusammen zuzüglich eines Faktors von 0,75, um den Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen.

Um die Berechnungsmethode der bisher geltenden BauNVO 1962/1968 (siehe Bild 2) bei zuhalten, erfolgt die Festsetzung, dass die Geschossflächen alle Vollgeschosse nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermitteln und auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.

In der Vergangenheit wurden in den Dachgeschossen häufig mehrere Wohnebenen errichtet. Das Ziel der Gemeinde ist, dass nur eine Wohnebene entstehen kann; so wie es auch Ziel der geltenden Landesbauordnung (LBO) ist. Entsprechend wird daher die Festsetzung aufgenommen, dass je Hauptgebäude maximal ein zusätzliches Nichtvollgeschoss als Dachgeschossausbau oder als ein Staffelgeschoss als klassisches Dachgeschoss in einem Schrägdach oder als flachgeneigtes Dachgeschoss auf nur einer eigenständigen Ebene auf dem Gebäude errichtet werden darf mit einer Geschossfläche von weniger als drei Viertel des darunterliegenden Geschosses.

**Bild 7:** <https://holzhauswerft.de/blog/ratgeber/eingeschossig-oder-zweigeschossig>, gefunden am 19.02.2026



Die Errichtung weiterer Nichtvollgeschosse in der im Bild 8 aufgezeigten Systematik ist somit unzulässig.

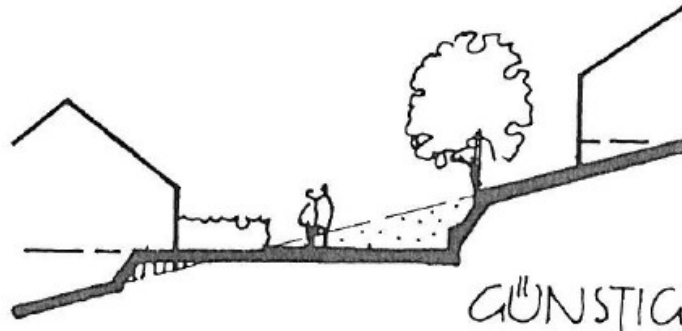
Die Möglichkeit von weiteren Dachgeschossen wird zudem über die Regelungen der Trauf- und Firshöhen beschränkt. Es erfolgt für alle SO-Gebiete die Festsetzung von Trauf- und Firshöhen, bezogen jeweils auf ein ein- bis dreigeschossiges Gebäude, gemessen ab der höchsten Stelle der straßenseitigen Gebäudeseite, die nicht weniger als 0,10 m über bzw. nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungskante liegen darf. Damit soll der Geländestructur entsprochen bzw. ein „Eingraben“ von Gebäuden unterbunden werden.

Bezugspunkt ist:

- a) bei ebenem und fallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Erschließungsanlage und

- b) bei ansteigendem Gelände der nächstliegend festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudeseite,

Bild 9: Prinzipskizze zur Höhenlage



Des Weiteren wird klar geregelt, dass eine Überschreitung der zulässigen Oberkante in den Baugebieten für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) um bis zu 1,50 m zulässig ist. Somit bleibt ausreichend Flexibilität für technische Anlagen, die der Versorgung eines Gebäudes dienen.

Auf Grund der Geländesituation werden Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken in den SO-Gebieten grundsätzlich zugelassen.

Die festgesetzten Geschossigkeiten orientieren sich an den bisher geltenden Ursprungsplänen bzw. den auf deren Grundlagen erfolgten Bebauungen.

Die Stellplätze sollen im Plangebiet nachgewiesen werden. Dafür sind die zulässigen versiegelbaren Flächen nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO innerhalb der Bauflächen, die mehr als ein Geschoss zulassen bzw. in denen auch Reihenhäuser vorhanden sind mit kleinteiligen Grundstücken. Um das zu ermöglichen, wird der zulässige Versiegelungsgrad für die Gebäude mit einer zulässigen II- und III-Geschossigkeit auf max. 60 % erhöht; bezogen auf die Gesamtgrundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO.

### 2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für alle SO-Gebiete werden offene Bauweisen zugelassen. Damit wird der vorhandene Bestand gesichert und zukünftig auch fortgeführt.

Zukünftig werden die Baugrenzen enger gesetzt, um wieder das straßenparallele Bauen zu fördern und die Freihaltung der rückwärtigen Bereiche für Gärten.

Eine darüberhinausgehende Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Erker, Terrassen und Balkone ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch wesentlich von den baulichen Hauptanlagen geprägt werden, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme,

dass die Baugrenzen durch Erker, Terrassen und Balkone bis maximal 3 m Tiefe und Länge von 6 m überschritten werden dürfen.

## 2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Im Osten des Plangebietes befinden sich eine Transformationsstation (Trafo), das zur allgemeinen Versorgung des Plangebietes mit Strom erforderlich ist. Diese wird als „*Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen*“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB gesichert, mit der Zweckbestimmung „Trafostation“.

## 2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Die Umgebung des Plangebietes und im Gebiet selbst sind keine klaren städtebaulichen Strukturen erkennbar, die es gilt, städtebaulich zu sichern. Daher beinhaltet die Planung nur folgende Festsetzungen:

- 1) Garagen: Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper. → *Durch diese Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dass in Richtung öffentlicher Straßenverkehrsfläche ein einheitliches Erscheinungsbild, bezogen auf das jeweilige Einzelgrundstück, erzielt werden soll.*
- 2) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen. → *Im Plangebiet und in seiner Umgebung dominieren keine bestimmten Materialien und Farbtöne. Allerdings bestehen keine glänzenden Dächer. Diese Struktur soll daher im Plangebiet beibehalten werden.*
- 3) Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 45 Grad zulässig oder als Flachdächer. → *Im Plangebiet und in seiner Umgebung dominieren diverse Dachformen. Diese sollen wieder eingegrenzt werden auf Dachneigungen, die in der Region üblich sind.*
- 4) Einfriedung: Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig als Laubgehölze in Form einer Hecke und somit als lebende Einfriedung - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist, oder als bepflanzte Steinwälle. → *Nach der geltenden LBO sind Einzäunungen bis 2 m Höhe zulässig. Diese beeinträchtigen das Ortsbild optisch erheblich. Daher sind diese Höhen auch zukünftig nicht gewollt.*
- 5) Es wird aufgenommen, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke grüngärtnerisch anzulegen sind. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine

mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden.

Schottergärten haben folgende Nachteile:

- Schottergärten beheimaten nur wenige, ausgewählte Pflanzen, bieten Tieren keine Verstecke und Insekten keine Nahrung. Zudem heizen sie sich im Sommer so stark auf, dass regelrechte Todeszonen für alles Lebendige entstehen.
- Zudem reflektieren sie tagsüber Sonnenlicht, was zur Erhitzung der anliegenden Gebäude führt und in reduziertem Wohnkomfort resultiert.
- Schotterflächen können – anders als begrünte Flächen – Regenwasser nur in geringstem Maße speichern. Insbesondere bei Starkregenereignissen kann dies zur Überflutung von Kellern führen, vor allem, wenn der Boden unter der Schotterfläche eher undurchlässig ist.
- Fehlende Pflanzen führen zu einer erhöhten Feinstaubbelastung: Ein Schottergarten hat keine Filterfunktion, sorgt also indirekt für schlechte Luftqualität.
- Schallwellen werden nicht geschluckt, sondern zurückgeworfen, wodurch die Umgebung lauter wird.

Da sie somit nicht der gestalterischen Aufwertung des Ortes dienen, werden sie im Plangebiet verboten.

- 6) Zufahrten je Grundstück: Vom Mittelweg aus ist je Grundstück nur eine Zufahrt von maximal 4 m Breite zulässig; begrenzt auf die Bereiche, der Ein- und Ausfahrt nicht eingegrenzt sind. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

## 2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die gemeindlichen Straßen: den Mittelweg und den Blankwasserweg erschlossen. Über diese bestehen kurze Anbindungen an das regionale und überregionale Verkehrsnetz in der Gemeinde.

Zudem gehen von diesen gemeindlich übergeordneten Straßen die gemeindlichen Straßen ab, die der inneren Erschließung des rückwärtigen Bereiches dienen.

Der Mittelweg dient unter anderem der Erschließung von Lenster Strand. Hier gehen viele Urlauber zu Fuß lang oder fahren Rad. Im Bereich des Mittelweges fehlt es zum Teil an verkehrssicheren Strukturen. Um beidseitige Fußwege von mindestens 1,50 m Breite je Weg vorzubereiten; einschließlich seiner Bankette, wird eine Verbreiterung der Verkehrsflächen um ca. 2 m vorbereitet.

Zudem werden Ein- und Ausfahrten im Mittelweg für die Grundstücke ausgeschlossen, deren Erschließung über andere Straßen gesichert ist. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit der Verkehrsteilnehmer auf dem Mittelweg, ist diese Einschränkung erforderlich.

### 2.4.1 Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

### 2.4.2 Parkplätze

In Grömitz stehen im Umkreis von 300 m öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

## 2.5 Grünplanung

### 2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Plangebiet bestehen zwei kleine Parkanlagen, die als öffentliche Grünfläche abgesichert bleiben.

Auf die Festsetzung von weitergehenden Begrünungsmaßnahmen wird verzichtet, da sich das Gebiet auch ohne entsprechende Festsetzung entsprechend entwickelt hat.

### 2.5.2 Eingriff und Ausgleich

#### a) Ermittlung

**Bewertungsgrundlage:** Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

**Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche:** Die Baugebiete umfassen ca. 152.410 m<sup>2</sup>. Durch die Planung können in den WA-Gebieten folgende Fläche mit einer Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB bebaut werden:

SO-0,25-Gebiete ca. 118.230 m<sup>2</sup> x 0,30 = ca. 35.470 m<sup>2</sup>

SO-0,30-Gebiete ca. 32.340 m<sup>2</sup> x 0,36 = ca. 11.640 m<sup>2</sup>

Summe: 47.110 m<sup>2</sup> (< 70.000 m<sup>2</sup>) Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB sind durch die Planung zulässig.

Insgesamt lässt die Planung somit eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 47.110 m<sup>2</sup> zu. Die 20.000 m<sup>2</sup> sind somit überschritten. → Somit sind die folgenden Punkte 3 und 4 wie folgt relevant:

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Baugebiete umfassen ca. 152.410 m<sup>2</sup>. Durch die Planung können in den SO-Gebieten folgende Flächen mit einer Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB bebaut werden:

SO-0,25-Gebiete ca. 118.230 m<sup>2</sup> x 0,30 = ca. 35.470 m<sup>2</sup>

SO-0,30-Gebiete ca. 32.340 m<sup>2</sup> x 0,36 = ca. 11.640 m<sup>2</sup>

Summe: 47.110 m<sup>2</sup> Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB sind durch die Planung zulässig.

Insgesamt lässt die Planung somit eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 47.110 m<sup>2</sup> zu.

Für die Ursrungspläne gelten die BauNVO 1962 bzw. 1986. Danach sind folgende Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässig:

SO-0,25-Gebiete ca. 118.230 m<sup>2</sup> x 0,25 = ca. 29.560 m<sup>2</sup>

SO-0,30-Gebiete ca. 32.340 m<sup>2</sup> x 0,30 = ca. 9.700 m<sup>2</sup>

Summe: 39.260 m<sup>2</sup> Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB sind durch die Planung zulässig.

Nach den BauNVO 1962/1986 gelten jedoch keine Begrenzung der zulässigen Terrassen- und sonstigen Nebenanlagenflächen. Auch gelten keine Begrenzungen für Stellplätze und deren Zufahrten.

Die Überplanung des Gebietes hat als Folge somit zukünftig eine Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO wie folgt:

SO-0,25-Gebiete ca. 118.230 m<sup>2</sup> x (0,25 + 0,125) 0,375 = ca. 44.340 m<sup>2</sup>

SO-0,30-Gebiete ca. 32.340 m<sup>2</sup> x (0,30 + 0,30) 0,6 = ca. 19.400 m<sup>2</sup>

Der zulässige Versiegelungsgrad der Baugebiete führt von 152.410 m<sup>2</sup> auf nun nur noch 63.740 m<sup>2</sup>.

Somit führt die Planung zu keinen Beeinträchtigungen, die nicht bereits jetzt schon zulässig sind.

Durch die Neuregelung der Versiegelung kommt es real durch die Planung zu keinem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und für die Lebensräume für Pflanzen und Tiere, da zukünftig weniger versiegelt werden kann als bisher.

In der Region leben üblicherweise diverse Fledermausarten und bei den Vögeln die Gehölbewohner des Siedlungsbereichs, d.h. diverse Singvogelarten. Um deren natürlichen Lebensraum zu sichern sind die Vorgaben des gesetzlichen Artenschutzes nach § 44 BNatschG zu beachten, die bei der Beseitigung von Gehölzen und für Abrissarbeiten an Gebäuden lauten:

Gebäudeabriss und –sanierung:

Vor der Sanierung oder dem Abriss von Gebäuden sind diese auf das Vorhandensein von Quartieren besonders und streng geschützter Fledermausarten



und Brutstätten von Vogelarten zu untersuchen. Bei Vorhandensein von Quartieren und Brutstätten sind die Bauzeiten der Quartiersnutzung der jeweiligen Arten anzupassen. Bei Vorhandensein von Gebäudebrütern sind die Arbeiten außerhalb der Brutzeit (01.10. bis 28.02.) durchzuführen. Bei Vorhandensein von Sommerquartieren von Fledermäusen sind die Arbeiten vom 01.12. bis 28.02., bei Vorhandensein von Winterquartieren vom 01.05. bis 30.09. durchzuführen. Der Verlust von Quartieren ist durch Schaffung von geeigneten Ersatzquartieren wie Nistkästen und Fledermauskästen auszugleichen. Diese sind ggf. im Vorfeld der Maßnahme zu installieren (CEF-Maßnahmen).

#### Baumfällungen:

Bäume mit mehr als 30 cm Stammdurchmesser, deren Fällung unvermeidbar ist, sind zuvor von einer fachkundigen Person auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren und Brutplätzen von Vögeln hin zu untersuchen. Der Fällzeitpunkt ist auf die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzustimmen. Der Verlust von Quartieren ist durch Schaffung von geeigneten Ersatzquartieren wie Nistkästen und Fledermauskästen auszugleichen. Diese sind ggf. im Vorfeld der Maßnahme zu installieren (CEF-Maßnahmen).

Wie unter Punkt 1.1.6 bereits erläutert, sind keine konkreten Bauvorhaben bekannt oder werden vorbereitet, die zum jetzigen Zeitpunkt in Gehölzbereiche oder abzureißende Gebäude eingreifen. Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend, da sich im Laufe der Jahre durchaus irgendwo Tiere ansiedeln können. Daher schreibt der Gesetzgeber vor, dass vor jedem Bauvorhaben aktuelle Untersuchungen vorzunehmen sind, die abprüfen, ob ein Tatbestand nach § 44 BNatSchG erwartet werden könnte.

Boden: Durch die Neuregelung der Versiegelung der Flächen kann es durch die Planung zu keinen Bodenveränderungen durch weitergehende Verdichtungen kommen. Es sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Durch die Neuregelung der Versiegelung der Flächen kommt es durch die Planung zu keiner zusätzlichen Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate nicht verändert wird. Auf Grund der bereits zulässigen und weitgehenden vorhandenen Versiegelung der g. Flächen sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird nicht beeinträchtigt, da keine weitere Nachverdichtung auf der Fläche erfolgt.

Landschaftsbild: Die Geschossigkeiten werden nicht verändert. Stattdessen erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Bauhöhen. Eine Veränderung des Landschaftsbildes ist somit nicht zu erwarten.

#### **b) Ausgleichsbedarfsermittlung**

Es erfolgen keine Veränderungen, die zu ausgleichspflichtigen Eingriffen führen.

**Zusammenfassung:** Die Planung bereitet keine neuen Eingriffe vor, die nicht schon nach § 30 zulässig sind. Neue Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG erfolgen somit nicht. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.



## 2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt mitten in Grömitz. Das Plangebiet wird entsprechend konzipiert, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

Zudem ist das Baugebiet fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

## 3. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

### 3.1 Emissionen

*In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:*

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet bezeichnet, in dem „nicht wesentlich störende Einrichtungen und Anlagen“ zulässig sind. Nach der in der Bauleitplanung anzuwendenden DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wird das Gebiet somit einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO gleichgesetzt.

Das Plangebiet grenzt an ausgewiesenen Wohngebieten mit zulässigen 55 dB (A) tags und 45 dB(A) nachts und sonstige Sondergebiete, für die die Orientierungswerte für Mischgebiete gelten (60 dB (A) tags und 50 dB(A) nachts). Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässigen Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Die Planung lässt keine Nutzungen zu, die in der Umgebung unverträglich sind.

Auch bereitet die Planung keine zusätzlichen Wohnungen vor, die nicht bereits zulässig sind. Neue Verkehrsströme erfolgen somit nicht.

### 3.2 Immissionen

*In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:*

Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

## 4. VER- UND ENTSORGUNG

### 4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Avacon AG vorgenommen.

### 4.2 Wasserver- und -entsorgung

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

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Cismar zugeleitet werden.

Das Plangebiet ist an das Regenwassersystem angeschlossen. Da sich das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht, verändert sich auch nicht die Belastung des im Plangebiet bestehenden Regenwassersystems.

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 unter 0,7 von 96 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h abzusichern. In diesem Fall beträgt die Geschossflächenzahl 0,83. Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welche im Regelfall einen Mindestdruck von 48 m<sup>3</sup>/h aufweisen. Der Nachweis der Grundversorgung erfolgt in der Projektplanung. Eine Messung soll jedoch erfolgen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

### 4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### 4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

## 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 Baustelleneinrichtung (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 § 6 BBodSchG i. V. mit § 4 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. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden sind die Bestimmungen der Ersatzbaustoffverordnung und der aktuell geltende Verfüllerlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein.

Erdaufschlüsse (z.B. für Pfahlgründungen oder Baugrunderkundungen) sind gem. § 49 WHG ab einer Tiefe von 10 m (§ 40 Landeswassergesetz) oder bei Erschließung von Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die beim Bau eventuell notwendigen Grundwasserabsenkungen sind nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Entsprechende Anträge sind spätestens einen Monat vor geplantem Beginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu stellen.

### 5.2 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.

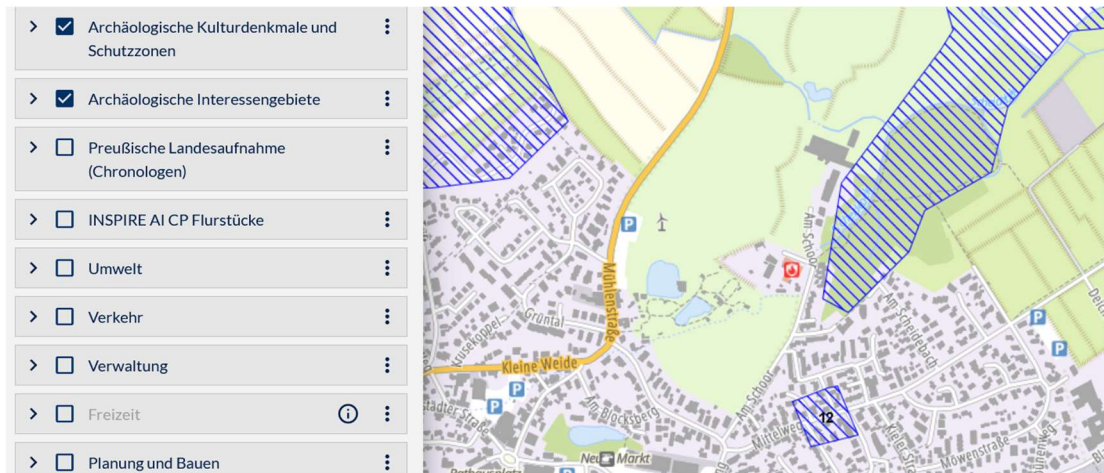
Im Bereich sind keine Altlastfälle bekannt.

### 5.3 Archäologie

Die überplante Fläche befindet sich zum Teil in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG

um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

**Bild 10:** gefunden am 19.02.2026 unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de>



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. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) 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.

## 6. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

### Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 7. STÄDTEBAULICHE DATEN

### 7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
SO-Gebiete	152.410 m <sup>2</sup>
Grünflächen	830 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	30.850 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>182.250 m<sup>2</sup> (18,2 ha)</b>

### 7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet wird durch die Planung der Bau von zusätzlichen Wohnungen, die nicht jetzt schon zulässig sind, nicht vorbereitet.

## 8. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Planungskosten.

## 9. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz,

(Sebastian Rieke)  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 30 ist am ..... in Kraft getreten.

