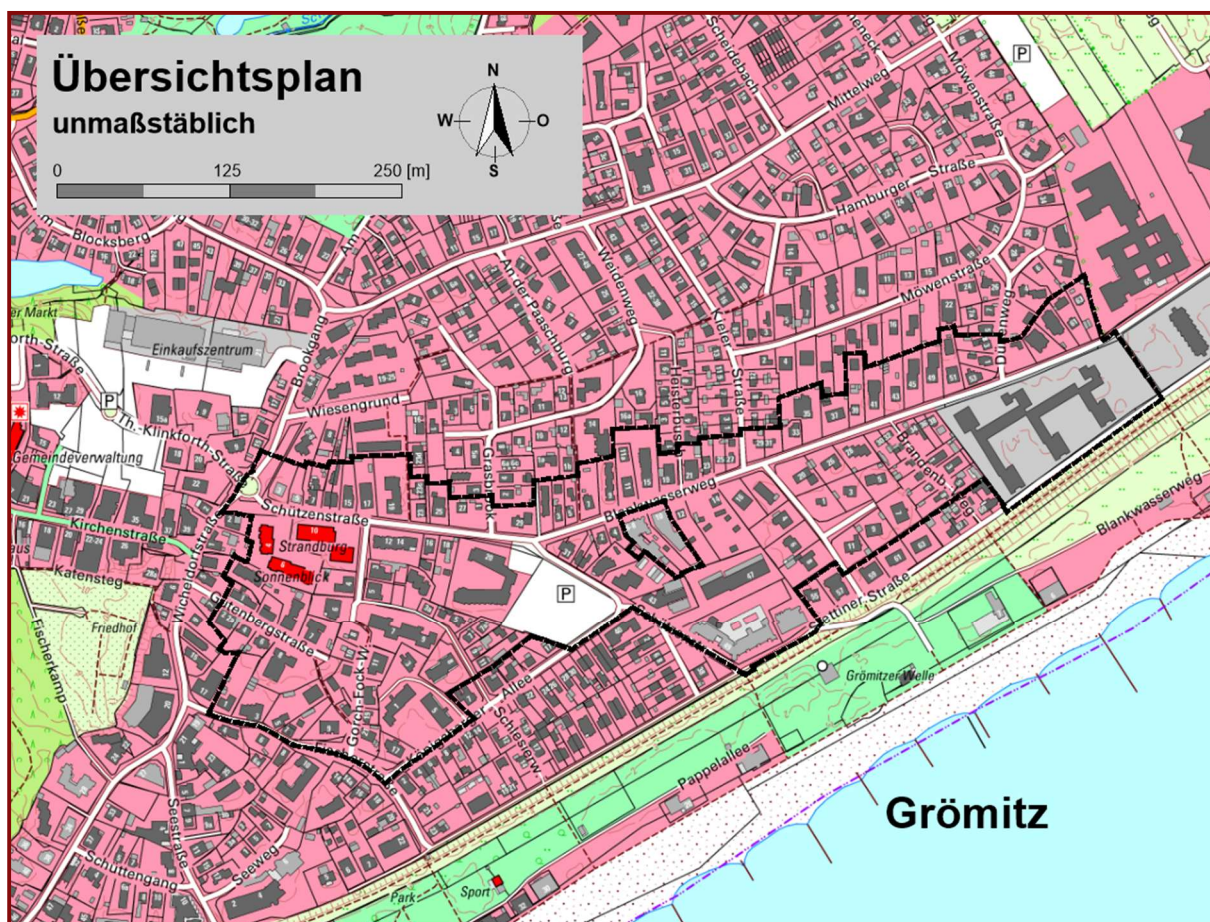




Stand: 4. Juni 2026

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

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 31 DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet beidseitig der Schützenstraße sowie des Blankwasserweges und ein Gebiet nördlich der Fischerstraße, westlich der Königsberger Allee und südlich der Schützenstraße, sowie ein Gebiet nördlich der Schützenstraße und der Stettiner Straße und südlich des Blankwasserweges einschließlich der Bebauung nördlich der Schützenstraße und des Blankwasserweges



Auftragnehmer:



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Entwurfsbegründung	4
1.1	Planungsabsicht	4
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	18
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	22
2.	Begründung der Planung	24
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	24
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	37
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)	47
2.4	Erschließung	49
2.5	Grünplanung	49
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	52
3.	Emissionen und Immissionen	53
3.1	Emissionen	53
3.2	Immissionen	53
4.	Ver- und Entsorgung	53
4.1	Stromversorgung	53
4.2	Wasserver- und -entsorgung	53
4.3	Löschwasserversorgung	54
4.4	Müllentsorgung	54
4.5	Gasversorgung	54
5.	Hinweise	55
5.1	Bodenschutz	55
5.2	Altlasten	55
5.3	Archäologie	56
5.4	Hochwasserschutz	56
5.5	Wasser- und Schifffahrtsamt	57
6.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	58
7.	Städtebauliche Daten	58
7.1	Flächenbilanz	58
7.2	Bauliche Nutzung	58
8.	Kosten für die Gemeinde	58
9.	Verfahrensvermerk	59

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 planerisch so vorzubereiten, dass neben einer angemessenen Neuordnung des Plangebietes auch die bauplanungsrechtliche Regulierung von Hotels, Neben- bzw. Zweit- und Ferienwohnungen zur Sicherung von Wohnnutzung erfolgt.

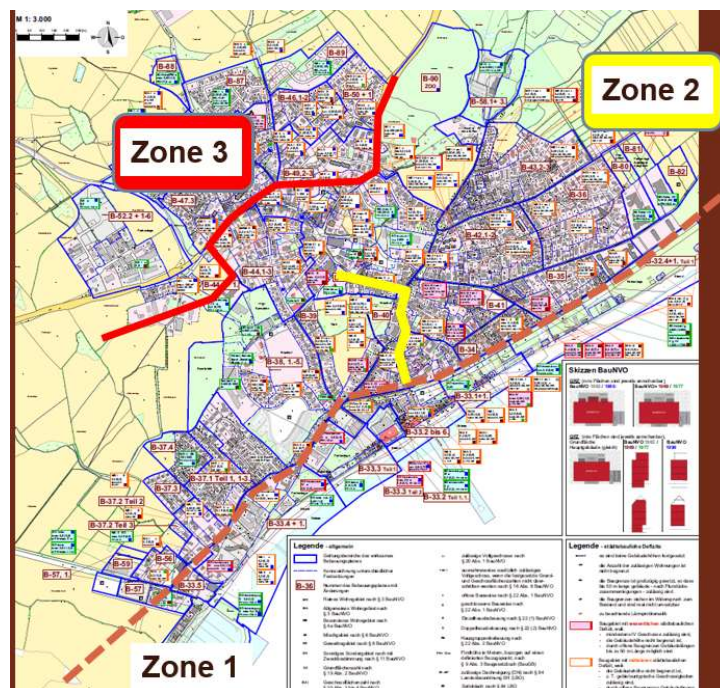
1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

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 544 Wohnungen. Davon sind:

- 361 Hauptwohnsitz und
- 183 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 in einem Bereich, der historisch für Hauptwohnungen der Bürger der Gemeinde entstand, wird das Wohngebiet außerhalb der Saisonzeiten zu einem „toten“ Wohn- bzw. Baugebiet.

Auf Grund dieser erkennbaren Entwicklung der g. Nutzungen, wurde unter anderem ein Planungserfordernis für die bestehende Bebauung im Baugebiet beidseitig der Schützenstraße sowie des Blankwasserweges und ein Gebiet nördlich der Fischerstraße, westlich der Königsberger Allee und südlich der Schützenstraße, sowie ein Gebiet nördlich der Schützenstraße und der Stettiner Straße und südlich des Blankwasserweges einschließlich der Bebauung nördlich der Schützenstraße und des Blankwasserweges 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 (Alt-Plänen) und Bebauungsplänen mit Geltung ab der BauNVO 2017 (Neu-Pläne) 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 straßenparallelen Bauweisen aufheben. Stattdessen werden Reihenhausstrukturen über die gesamten Grundstücke verteilt oder zweiter Baureihen eröffnet. 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.

Darüber hinaus bestehen im Plangebiet noch einige Hotels bzw. Apartmenthäuser, die als Einheit touristisch bewirtschaftet werden. Auf Grund der Ostseenähe sollen gerade an diesen Standorten solche Angebote erhalten bleiben. Daher besteht das Ziel der Planung, diese touristischen Strukturen zu sichern.

Um eine einfachere Lesbarkeit des Bebauungsplanes abzusichern, sollen mit dem Plangebiet

- der Bebauungsplan Nr. 35, mit Ausnahme der Flurstücke 84/4, 161/84, 84/3 und 84/15 (hier läuft im Parallelverfahren die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 als vorhabenbezogener Bebauungsplan),
- der Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung,
- der Bebauungsplan Nr. 41,
- ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 42 und
- der Bebauungsplan Nr. 42, 4. Änderung

überplant werden. Neue Bebauungen, die über den bestehenden Ortsrand hinausgehen, werden nicht vorbereitet.

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 umbaut bzw. verfügt durch den Bebauungsplan Nr. 35, Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung, Bebauungsplan Nr. 41, Bebauungsplan Nr. 42 (zum Teil) und Bebauungsplan Nr. 42, 4. 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. 35, Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung, Bebauungsplan Nr. 41, Bebauungsplan Nr. 42 (zum Teil) und Bebauungsplan Nr. 42, 4. Änderung. Die Planungen beinhalten zum Teil freizügige Baugrenzen, die zum Teil eine zweite Baureihe im rückwärtigen Bereich zulassen.

Für die im Gebiet geltende Bauleitplanung gelten die BauNVO 1962, 1977 und 1990. Die BauNVO's 1962 und 1977 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.

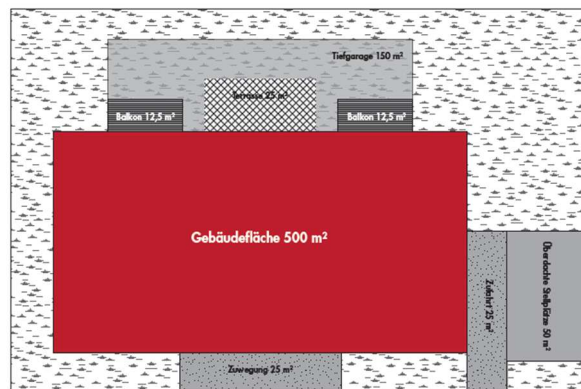
Zudem gilt nach den anzuwendenden BauNVO keine Begrenzung der zulässigen Terrassen- und sonstigen Nebenanlagenflächen. Auch gilt keine Begrenzung für Stellplätze und deren Zufahrten.

Sie gelten für die Bereich der Bebauungspläne Nr. 35, 41 und 42. Somit ist in diesen Bereichen planungsrechtlich eine unbegrenzte Bebauung aller Flächen zulässig.

Durch eine Überplanung des Gebietes erfolgt zukünftig eine einheitliche Herangehensweise bei der Berechnung der Grundflächenzahlen und Geschossigkeiten. Dabei wird die Berechnungsformen aus den BauNVO's 1962 und 1977 übernommen, um keine weiteren Bebauungen vorzubereiten. Zudem erfolgt zukünftig eine Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades für Terrassen- und sonstigen Nebenanlagenflächen für das gesamte Plangebiet. 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 1962/1977



Baugrundstück: 1.000 m²

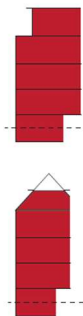
Berechnung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen:

Gebäudefläche	500 m²
Gesamtfläche:	500 m²
Grundflächenzahl:	0,50

unberücksichtigt bleiben:

Terrassen und Balkone	50 m²
Zuwegungen	25 m²
Zufahrten	25 m²
Tiefgarage	150 m²
überdachte Stellplätze	50 m²

Geschossflächenzahl 1962/1977



Berechnung der Geschossflächenzahl zu berücksichtigen:

Gebäudefläche DG (Aufenthaltsräume)	200 m²
Gebäudefläche Außenmaß 2. OG	500 m²
Gebäudefläche Außenmaß 1. OG	500 m²
Gebäudefläche Außenmaß EG	500 m²
Gebäudefläche KG (Aufenthaltsräume)	100 m²

Gesamtfläche: 1.800 m²

Geschossflächenzahl: 1,8

unberücksichtigt bleiben:

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

Zukünftig wird die zulässige Versiegelung – heute im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO - eingeschränkt. Somit führt die Planung in der Gesamtheit zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles. Es erfolgt stattdessen eine Anpassung des Planungsrechtes an die heutigen städtebaulichen Ziele der Gemeinde im bestehenden Bestand bei einer geringeren Versiegelung.

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	frühzeitige Auslegung	§ 3 (1) BauGB	16.06.2026 – 03.07.2026
x	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab dem 16.06.2026
	Veröffentlichungsbeschluss		
	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	
	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	
	Erneuter Veröffentlichungsbeschluss		
	Erneute Veröffentlichung	§ 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 Flächen südlich und nordwestlich des Blankwasserweges betreffen Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO. Die Bebauungspläne Nr. 36, 1. Änderung und Nr. 42, 3. Änderungen traten im Jahr 2020 in Kraft und weisen die Flächen als Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für die Fremdenbeherbergung nach § 11 Abs. 2 BauNVO aus. Das Gebiet ist entsprechend vollständig bebaut.

Das Plangebiet umfasst ca. 183.910 m². In der Umgebung 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 in einem Bereich, der nach § 30 BauGB mit Gebäuden, Straßen und Stellplätzen voll bebaubar ist bzw. von Bebauung 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. 156.130 m². Durch die Planung können in den Baugebieten folgende Fläche mit einer Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB bebaut werden:

SO-0,25-Gebiete ca. 26.320 m² x 0,30 = ca. 7.900 m²

SO-0,30-Gebiete ca. 118.450 m² x 0,36 = ca. 42.640 m²

SO-0,40-Gebiete ca. 5.170 m² x 0,48 = ca. 2.480 m².

SO-0,45-Gebiete ca. 6.190 m² x 0,54 = ca. 3.340 m².

Summe: 56.360 m² (< 70.000 m²) 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. 56.360 m² zu. Die 20.000 m² 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. 31 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 m² beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² – nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Die Baugebiete umfassen ca. 156.130 m². Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche beträgt ca. 56.360 m². Somit wird der untere Schwellenwert von 20.000 m² überschritten, so dass es einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB bedarf.

	A. Angaben zum Vorhaben	Überschlägige Prüfung		
		erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich)
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf			
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
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
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 mit den Zweckbestimmungen „Dauerwohnung mit Beherbergung“, „Hotels“ und „Fremdenbeherbergung“ auf insgesamt rund 156.130 m², sowie von

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 klargestellt.

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

1	Merkmale des Bebauungsplans	
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.
-----	--	---

2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete		
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 Überschreitung	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.

	von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	
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. Die 10 m Abstandsflächen zum Deich bleiben auch zukünftig von jeglicher Bebauung frei. In den Bereichen zwischen 10 und 50 m erfolgt nur eine Bestandssicherung.
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 Länderspezifischen Denkmalenschutzbehörde 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 den nord-westlichen und südlichen Bereich des Blankwasserweges als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Damit entspricht dieser nicht dem Planungsziel der Gemeinde.

Bild 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Für den Bereich nördlich des Blankwasserweges gelten die 47- und 48. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigungen. Diese stellen hier Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO dar mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“. Diese entsprechen den Planungszielen des Bebauungsplanes.

Bild 4: Auszug aus der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung

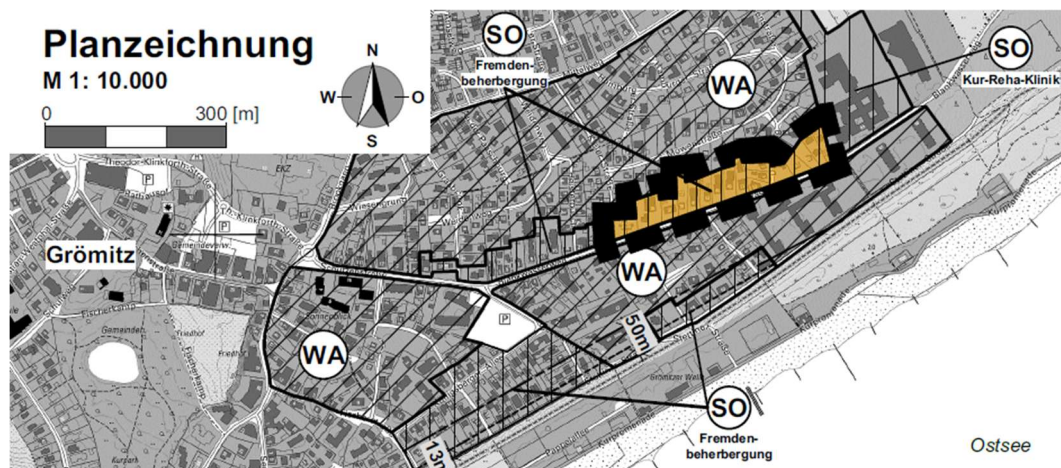
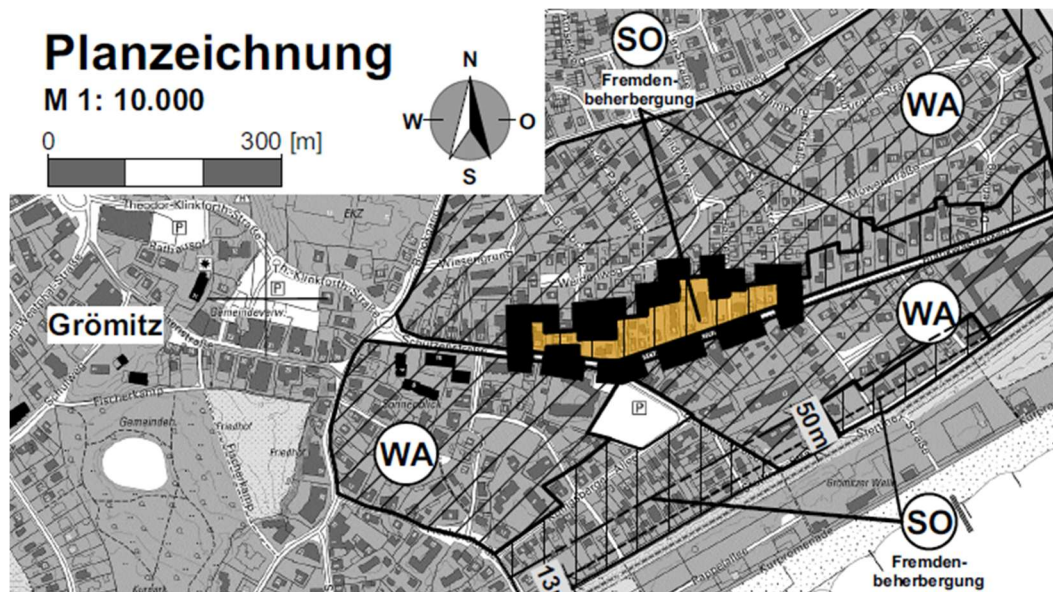


Bild 5: Auszug aus der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung



Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung nur für die Flächen erforderlich, die noch in den Bebauungsplänen bisher als WA-Gebiete ausgewiesen sind.

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 Stadtrandkerne 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 Wohnungsbau sind die Zentralen Orte (...)“*. Somit ist die Planung im Sinne der Vorgaben des LEP's. Die Fläche befindet sich im „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“.

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

Wie der Begründung unter Punkt 1.1.6c zu entnehmen ist, ist stellt der seit dem 04.08.1999 wirksame Flächennutzungsplan – mit Ausnahme der Flächen aus der 47. und 48. Änderung des Flächennutzungsplanes - als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs.

1 Nr. 1 BauNVO (siehe Bild 4 und 5) dar. Damit entspricht dieser in dem Teilbereich nicht dem Planungsziel der Gemeinde. Um § 8 BauGB zu genügen, wird eine Berichtigung durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt.

Der Landschaftsplan 1997 entspricht der Vorgabe des Flächennutzungsplanes.

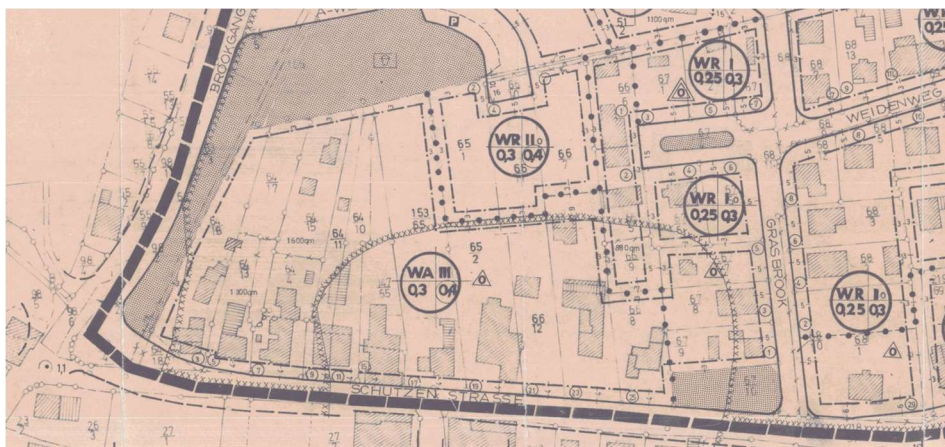
Bild 6: Auszug Landschaftsplan



- der Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung und

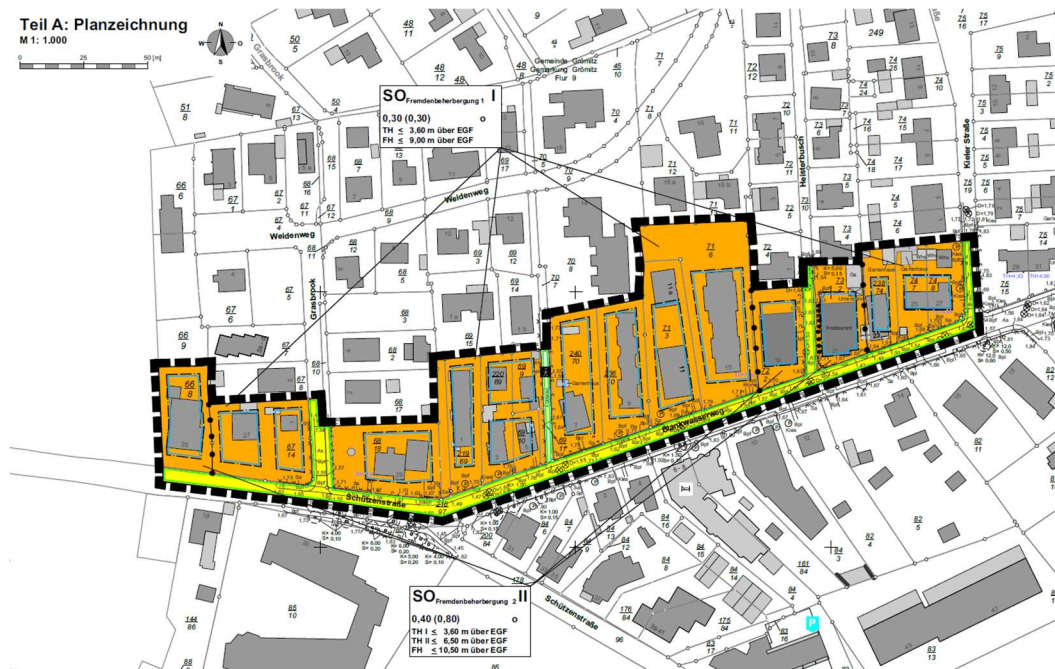
Für den nordöstlichen Teil gilt der Bebauungsplan Nr. 42 seit dem 16.04.1998 (siehe Bild 7).

Bild 7: Auszug Bebauungsplan Nr. 42



Dem Plan schließt sich nördlich der Schützenstraße bzw. des Blankwasserweges, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, der seit dem 09.05.2020 gilt (siehe Bild 8).

Bild 8: Auszug Bebauungsplan Nr. 42, 4. Änderung



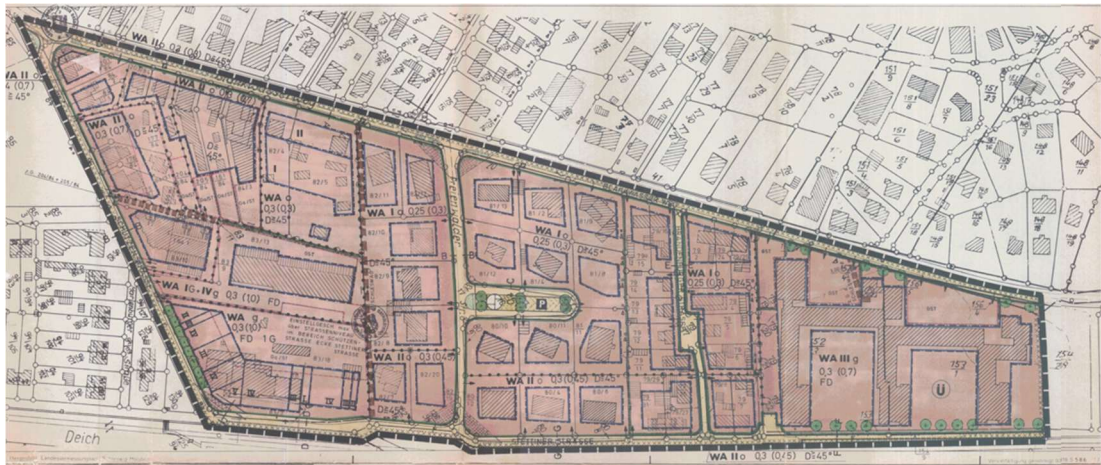
Nordöstlich des Blankwasserweges gilt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 seit dem 09.05.2020 gilt (siehe Bild 9).

Bild 9: Auszug Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung



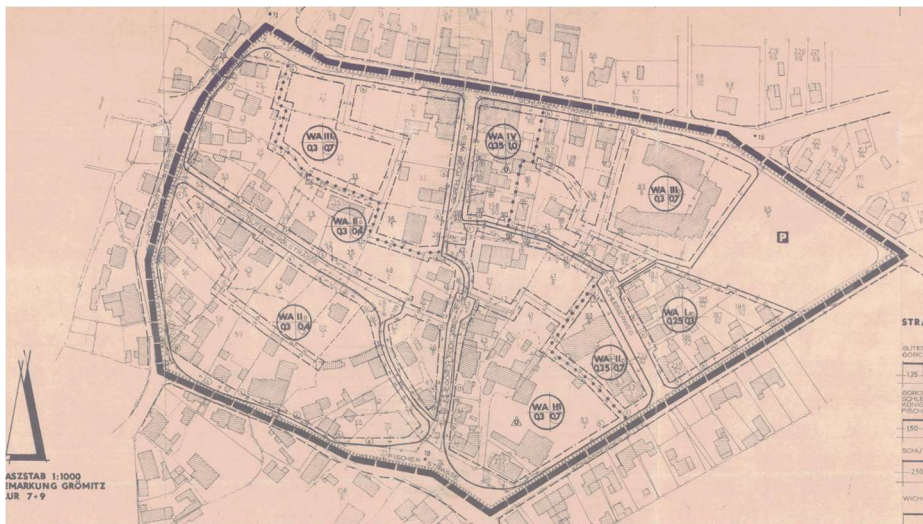
Für den südöstlichen Teil gilt der Bebauungsplan Nr. 35 seit dem 15.07.1981 (siehe Bild 10).

Bild 10: Auszug Bebauungsplan Nr. 35



Der westliche Teil wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 41 überplant, die seit dem 09.05.1998 gilt (siehe Bild 1).

Bild 11: Auszug Bebauungsplan Nr. 41



Folgende Bebauungspläne setzten allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO fest:

- der Bebauungsplan Nr. 35, mit Ausnahme der Flurstücke 84/4, 161/84, 84/3 und 84/15 (hier läuft im Parallelverfahren die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 als vorhabenbezogener Bebauungsplan),
- der Bebauungsplan Nr. 41 und
- ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 42.

Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauGB beinhalten folgende Bebauungspläne:

- der Bebauungsplan Nr. 42, 4. Änderung und
- der Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird der Bebauungsplan Nr. 35, Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung, Bebauungsplan Nr. 41, Bebauungsplan Nr. 42 (zum Teil) und Bebauungsplan Nr. 42, 4. Änderung überplant und somit Bestandteil des neuen Bebauungsplanes Nr. 31. Nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 31 gilt folglich dieser für das überplante Gebiet. Dabei wird bewusst auf eine eigenständige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 35, Bebauungsplanes Nr. 36, 1. Änderung, Bebauungsplanes Nr. 41, Bebauungsplanes Nr. 42 (zum Teil) und Bebauungsplanes Nr. 42, 4. Änderung verzichtet, da bei einer Wiederinkraftsetzung der Bebauungspläne Nr. 35, Nr. 36, 1. Änderung, Nr. 41, Nr. 42 (zum Teil) und Nr. 42, 4. Änderung - im Falle einer Außerkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 31 durch ein Normenkontrollverfahren - 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

Das Plangebiet grenzt im Süden an einen Landesschutzdeich. Somit gilt hier der 10 m Schutzstreifen. Seine Nutzung unterliegt den Verboten nach § 70 Abs. 1 i. V. mit § 66 Abs. 1 LWG.

Weiter gilt ein 50 m breiter innerer Bauverbotsstreifen nach § 82 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG). Hier sind die Gebäude auf die jetzigen Gebäudebaugrenzen zurückzusetzen.

Maßgeblich für die Festsetzung der Hochwasserrisikogebiete ist die Hochwassergefahrenkarte HWGK200, die für diesen Bereich den Referenzwasserstand von NHN + 2,40 m abbildet (www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de). Da das Plangebiet tiefer als 2,40 m über Normalhöhennull liegt, gilt die Fläche somit als Hochwasserrisikogebiet, die nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt ist.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst die Bauflächen beidseitig der Schützenstraße, sowie des Blankwasserweges, ein Gebiet nördlich der Fischerstraße, Bauflächen westlich der Königsberger Allee und südlich der Schützenstraße, sowie ein Gebiet nördlich der Schützenstraße und der Stettiner Straße und südlich des Blankwasserweges einschließlich der Bebauung nördlich der Schützenstraße und des Blankwasserweges.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet dominieren zwischen der Schützenstraße/Blankwasserweg und dem Deich eine Mischung aus ein- bis fünfgeschossigen Gebäuden.

Nördlich der Schützenstraße/Blankwasserweg dominieren eher ein- bis dreigeschossige Gebäude.

Im gesamten Gebiet ist eine Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bzw. kompakten Gebäuden zu finden.

Das Gelände ist leicht bewegt.

Bild 12: 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 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. In dieser dominiert eine Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen als Hotels und Apartmenthäusern, Ferienwohnungen, Zweitwohnungen und Dauerwohnungen zu finden, obwohl die Ursprungsbebauungspläne ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässt.

Gerade durch die küstennahe Lage des Plangebietes soll auf die gewachsenen touristisch gewachsenen Strukturen Rücksicht genommen werden. Entsprechend wird das Gebiet in drei Gebietsarten gegliedert, und zwar in die Sonstigen Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen:

- a. „Dauerwohnen mit Beherbergung“,
- b. „Fremdenbeherbergung“ und
- c. „Hotel“.

Diese haben folgende Nutzungsarten zum Ziel:

a) Hotel

Durch die ostseenahe Lage entstanden im Plangebiet Hotels. Um ein Grundangebot an Hotels in dem Bereich zu sichern, besteht das gemeindliche Ziel die Hotels zu sichern, die nach der heutigen Erkenntnis zukunftsicher aufgestellt sind. Das sind folgende:

- an der Stettiner Straße (Flst. 83/23,
- an der Gutenbergstraße Flst (60/13),
- an der Fischerstraße (Flst. 60/10),
- an der Königsberger Allee (Flst. 41/20) und
- am Gorch-Fock-Weg (Flst. 231/88, 88/3, 88/10, 196/90, 88/8).

Entsprechend sollen die Flurstücke ausschließlich dem Beherbergungsgewerbe (sprich: Hotels) vorgehalten werden. Daher wird die Art der baulichen Nutzung jeweils als „*Sonstiges Sondergebiet*“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „*Hotel*“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich für die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen bestimmt sind, die der Unterbringung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes als Hotel, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.

Unter „gewerblicher Fremdenverkehr“ fällt die „Dominanz der Beherbergungsbetriebe“ (vgl. Kohlhammer-Kommentar, Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung“, 12. Auflage, § 11, Rd.-Nr. 5.2 und 5.3) nur eben z. G. von Urlaubern und nicht zu Gunsten von vorrangig Gewerbereisenden. Um dieses Ziel zu verdeutlichen, wird nicht nur ein reines Hotel zugelassen, sondern auch das Ziel genannt, welches dieses Hotel städtebaulich abdecken soll.

In sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO ist nur das zulässig, was festgesetzt ist. Was nicht genannt ist, ist somit unzulässig. Alle Nutzungen müssen dem Zweck des Gebietes dienen, der für die Gebiete wie folgt festgesetzt wird:

„Die Sondergebiete - Hotel - dienen 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.“

Nach dem Grundprinzip der Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt die jeweils festgesetzte Zweckbestimmung den reinen „Zweck“ des Gebietes. Die eigenständig

festgesetzten Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung, sprich: Betrieb des Beherbergungsgewerbes als Hotel, dienen.

Nach der allgemeinen Rechtslage ist anerkannt, dass sich bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 12 BauGB der Rückgriff auf das BauGB, die BauNVO und die PlanV *„sich regelmäßig empfiehlt, damit die Anforderungen an die notwendige Eindeutigkeit und Klarheit bzw. Wahrheit des Planinhalts erfüllt sind“* (siehe Brügelmann (Hrsg.) [Kohlhammer-Kommentare zum BauGB]: Kohlhammer-Kommentare zum Baugesetzbuch, Band 2, § 12, 83. Lfg., Juli 2012 von Bank, Rd.-Nr. 65, Satz 7 und auch Ewer, Wolfgang/ Dr. Raabe, Marius: Vermeidung typischer Fehler bei Erschließungs- und städtebaulichen Verträgen, Kiel: Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein, September 2004, S. 30, Abs. 2). Dieser Systematik wird bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher gefolgt.

In den Plangebieten sind zukünftig folgende Nutzungen zulässig, die charakteristisch für ein Hotel sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Dabei sind die dazugehörigen 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. Die Sicherung oder Entstehung von Ferienwohnungen oder ähnlichen Apartmentformen ist nicht gewünscht,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Konferenz- und Gesellschaftsräume,
4. sonstige, den SO-Gebieten "Hotel" dienende Verkaufseinrichtungen,
5. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
6. Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Hotel dienen,
8. Mitarbeiterwohnungen und Betriebsleiterwohnungen, damit Mitarbeiter im Bedarfsfalle auch vor Ort untergebracht werden können.

Die Begriffe *„Verwaltung, Betreuung und Versorgung“* sichern das Management in einem Hotel ab und die entsprechende Kundenbetreuung. Die Wortwahl *„der Eigenart des Gebietes entsprechenden Anlagen und Einrichtungen“* bedeutet, dass auch nur die für das Hotel erforderlichen Anlagen für Verwaltung, Betreuung und Versorgung gebaut werden dürfen.

Da Hotels in verschiedene Nutzungseinheiten geteilt sind (Zimmer, Gastronomie, Wellness, Sport etc.) sind die dafür erforderlichen Anlagen vielfältig und unterschiedlich. Alle Nutzungen fallen jedoch gesammelt unter den Begriff *„Beherbergungsbetrieb als Hotel“*; einschließlich der zuordnenden Zweckbestimmung.

Das Gleiche gilt für *„Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung“*. Auch diese müssen dem Hotel und dem Fremdenverkehr dienen. So gehören zu

- sportlichen Anlagen beispielsweise ein Schwimmbecken, Spielplätze, Bolzflächen sowie Fitnessbereiche,
- gesundheitlichen Anlagen beispielsweise Massageräume und Saunabereiche,
- kulturellen Anlagen beispielsweise Bereiche, in denen durchaus Ausstellungen oder Kulturveranstaltungen stattfinden können und
- der Freizeitgestaltung beispielsweise Kinderspielbereiche.

Die Begriffe „*sportlich, gesundheitlich und kulturell und Freizeitgestaltung*“ sind Oberbegriffe, die zeitlos sind. Sie ermöglichen die Abdeckung neuer, moderner und sich stetig wandelnder Trends. So eine Entwicklungsform muss in einem Hotel möglich sein.

Alle genannten Nutzungen sind Bestandteile eines regulären Hotelbetriebes, die auf den Fremdenverkehr ausgerichtet sind.

Auf Grund der Systematik der BauNVO ist diese Zuordnung eindeutig und auch städtebaulich klar definiert.

Für die Gemeinde gilt ein Stellplatzerlass. Danach ist die dort vorgegebene Stellplatzzahl auf Stellplätzen, in Carports und Garagen und in Tiefgaragen im Plangebiet unterzubringen.

Innerhalb des Plangebietes sind Nebenanlagen durchaus gewünscht, die der eigenen erforderlichen Ver- und Entsorgung und der Werbung dienen. Dabei soll ein angemessenes Erscheinungsbild im Plangebiet gewahrt bleiben. Um dieses Ziel umzusetzen, erfolgt die Festsetzung, dass folgende baulichen Nebenanlagen in den SO-Gebieten zulässig sind:

- technische Nebenanlagen (wie Verteilerkästen, Schächte etc.),
- 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 Höhe, bezogen ab 11,70 m über Normalhöhennull (NHN) als Bezugspunkt.

b) Fremdenbeherbergung

Im Plangebiet sind Hauptwohnungen, Ferienwohnungen und Zweitwohnungen vorhanden. Diese gemischte Nutzung unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Daher wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Fremdenbeherbergung“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen dienen, die der Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen sowie von Dauerwohnungen bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.

Das sind insbesondere die Bereiche:



- Südlich der Schützenstraße und westlich des Gorch-Fock-Weges,
- östlich des Gorch-Fock-Weges und westlich des Schleierweges,
- südöstlich der Schützenstraße und
- südlich des Blankwasserweges bzw. östlich des Brandenburger Weges.

Als Art der Nutzung bleibt in den Bereichen folgender Nutzungskatalog zulässig; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
2. 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,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Wohnungen als Haupt- und Nebenwohnungen,
5. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen,
6. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
8. Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Wie der Begründung unter Punkt 1.1.2 zu entnehmen ist, sollen vorrangig Feriengäste in Ferienwohnungen im Plangebiet wohnen können. Dominierende Dauerwohnungen sind darüber hinaus nach wie vor erwünscht. Die Regelung der Durchmischung des Gebiets muss im Rahmen der Baugenehmigungen geregelt werden, da es hierfür keine Festsetzungsmöglichkeiten gibt.

Allerdings ist der Gemeinde bewusst, dass im Plangebiet Zweitwohnungen / Nebenwohnungen vorhanden sind, die historisch gewachsen sind. Daher soll diese Nutzungsform in der Lage möglich bleiben.

c) Dauerwohnen mit Beherbergung

Wohlwissend ist es in küstennahen Regionen üblich, dass zu jeder Hauptwohnung schon immer Ferienwohnungen gehören. 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 in den übrigen Gebieten 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 „Rollläden-Siedlungen“, die eine hohe Flächenversiegelung 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 überwiegenden 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 Entwurf des Regionalplanes III Neuaufstellung - 2. Entwurf 2025, der besagt:

Begründung B zu 1-2

„Die Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung haben auch als Zweitwohnsitze eine hohe Attraktivität. Um jedoch die Versorgung der örtlichen Bevölkerung 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 Beschränkung der Wohnnutzung auf die Hauptwohnung in Anlehnung an § 22 Bundesmeldegesetz und Ausschluss von „Nebenwohnungen“ über den Feinkatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“, um ein gleichwertiges und geordnetes Nebeneinander von Fremdenbeherbergung 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 Erbbaurechtes auf gemeindeeigenen Flächen).

Der bauplanerische Ausschluss von Zweitwohnungen ist für bestimmte Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO möglich. So hat es das Oberverwaltungsgericht Lüneburg für zulässig erachtet, dass in einem Sondergebiet „*Kurgebiet/ Gebiet für die Fremdenbeherbergung*“ (§ 11 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) auf Borkum, „die dauerwohnliche Nutzung“ auf Personen beschränkt wird, „*die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Borkum haben*“.

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

Nach der allgemeinen Rechtslage kann das Ziel umgesetzt werden über die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO. Da die Festsetzungen 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 Oberverwaltungsgericht 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 50 % 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 die Räume nachweislich im Bestand und

seiner Nutzung bereits vorhanden sind und wenn deren Weiternutzung auf Grund von geänderten Lebenssituationen des Eigentümers 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 Härteklausel 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.

Für b und c:

In einigen Gebäuden befinden sich noch Läden oder Gastronomien. In diesen bestehen Angebote den Bewohnern und Gästen vor Ort dienen. Auch verlängern sie das Ortszentrum in die touristisch genutzten Bereiche hinein und verhindern so, dass die Gebiete zu reinen „Schlafbereichen“ werden.

Diese Strukturen sollen gesichert werden. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Ferienwohnungen, Zimmer in den Betrieben des Beherbergungsgewerbes als Hotel und Wohnungen als Haupt- und Nebenwohnungen innerhalb der in "Teil A: Planzeichnung" als "Nutzungsbeschränkung (NB)" gekennzeichneten Flächen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig sind. Vorrang haben somit in diesen Flächen nur die gewerblichen Nutzungen.

Der Bau von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation parallel der gemeindlich übergeordneten Schützenstraße, des Blankwasserweges und des Brookganges zu erhalten, sind in den Straßen hochbauliche Anlagen und Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen, die als Bestandteil der Grundflächenzahl gelten, da sie wenig Einfluss auf die Baufluchten und die Ortsgestaltung haben. Auch Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher ebenfalls nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

Ausgenommen sind Anlagen die der Gewinnung und Verarbeitung von regenerativen Energien zu Gunsten der Versorgung des Plangebietes dienen (z. B. Wärmepumpen).

Im Plangebiet sind Gewerbebetriebe zulässig. Diese sollen sich jedoch harmonisch in das Baugebiet integrieren. Folglich sind hier keine Werbungen gewünscht, die weit sichtbar sind bzw. das Ortsbild wesentlich verändern oder prägen. Daher erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des SO-Gebietes ausschließlich an der Stätte der Leistung für die Eigenwerbung eine Anlage der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 5 m² zulässig ist.

In den Gebieten sind gewerbliche Nutzungen zulässig. Damit auch diese eine Werbung haben können, erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb der SO-Gebiete ausschließlich an der Stätte der Leistung für die Eigenwerbung eine Anlage der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 5 m² zulässig ist.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet befinden sich ein- bis fünfgeschossige Gebäude. Diese bestehenden Strukturen werden in der Form auch zukünftig gesichert.

Für alle SO-Gebiete werden die Grundflächenzahlen von 0,25, 0,30, 0,40 und 0,45 aus den Ursrungsplänen bzw. ihren Beständen 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,

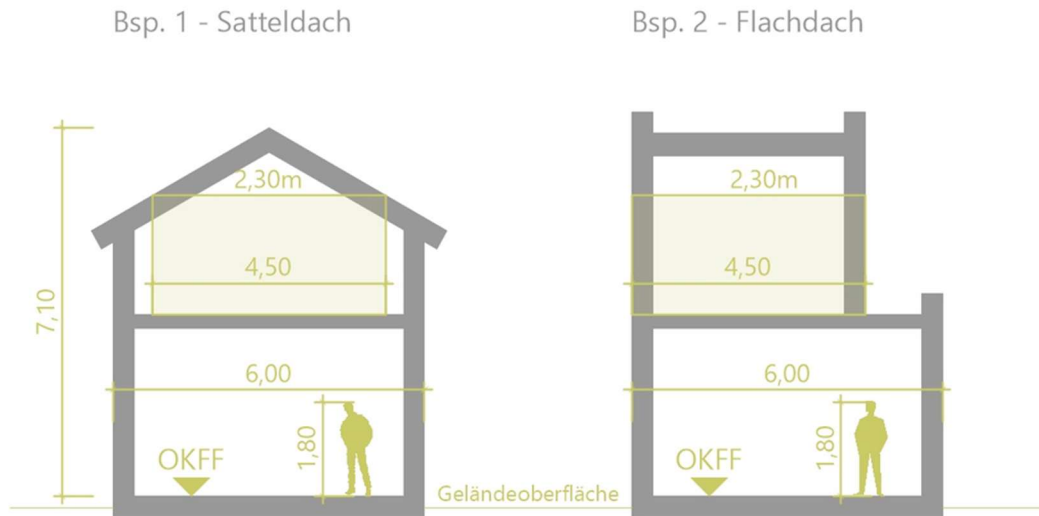
Terrassen sowie baulicher Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (vgl. § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO); die sogenannten „unselbstständigen Gebäudeteile“. Die „unselbstständigen Gebäudeteile“ umfassen somit alle Anbauten an ein Hauptgebäude, die 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 1968/1977 (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. Die Geschossflächenzahlen für die Bauflächen, für die bisher der Bebauungsplan Nr. 42, 4. Änderung und der Bebauungsplan Nr. 35, 1. Änderungen gelten, werden entsprechend angepasst, so dass der jetzige Festsetzungsinhalt sich nicht geändert.

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



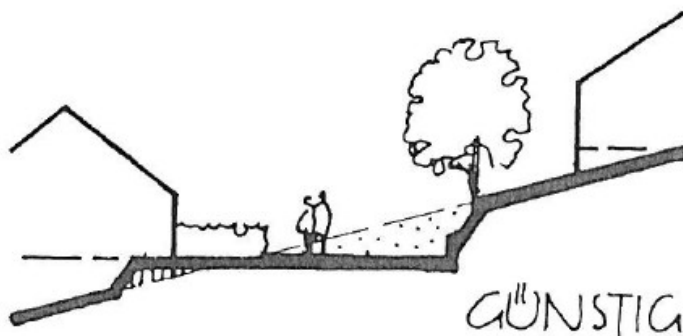
Die Errichtung weiterer Nichtvollgeschosse in der im Bild 8 aufgezeigten Systematik ist somit unzulässig.

Die Möglichkeit von weiteren Dachgeschossen wird zudem über die Regelungen der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bzw. Oberkanten der Gebäude beschränkt. Es erfolgt für alle SO-Gebiete mit einer zulässigen Ein- und Zweigeschossigkeit die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen sowie für die zulässigen Drei- und Viergeschossigkeit die Festsetzung von Gebäudeoberkanten, jeweils 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 Geländestruktur 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 14: 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 nach dem Stellplatzerlass erforderlichen Stellplätze sollen im Plangebiet untergebracht werden. Für die Grundstücke mit einer zulässigen eingeschossigen Bauweise reichen für den ruhenden Verkehr mit den erfolgreichen Zufahrten die 50 % aus, bezogen auf die zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO ohne weitere Festsetzungen zulässig sind.

Für alle anderen Grundstücke mit mehr als einem zulässigen Vollgeschoss ist jedoch ein höherer Versiegelungsgrad für diese Nebenanlagen erforderlich. Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass die zulässige Grundfläche in den SO-II- und -III-Gebieten auf max. 60 % erhöht werden darf und in dem IV- und V-Gebiet auf max. 80 %; bezogen auf die Gesamtgrundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für alle SO-Gebiete, in dem bereits Baukörper von mehr als 50 m vorhanden sind, werden zu deren Absicherung eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt und definiert.

Für alle anderen SO-Gebiete bleibt eine „offene Bauweise“ zugelassen.

Damit wird der vorhandene Bestand gesichert und zukünftig auch fortgeführt.

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

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 in den „SO-Dauerwohnung mit Beherbergung-Gebieten“ bis maximal 3 m Tiefe und Länge von 6 m überschritten werden dürfen.

Da in den SO-Gebieten „Gebiet für Fremdenbeherbergung“ und „Hotel“ der Fremdenverkehr eine höhere Bedeutung hat, soll hier eine bedarfsgerechte Entwicklung möglich sein. Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen als Baugrenzen durch Erker, Terrassen und Balkone bis maximal 4 m Tiefe und 5 m Länge zulässig ist.

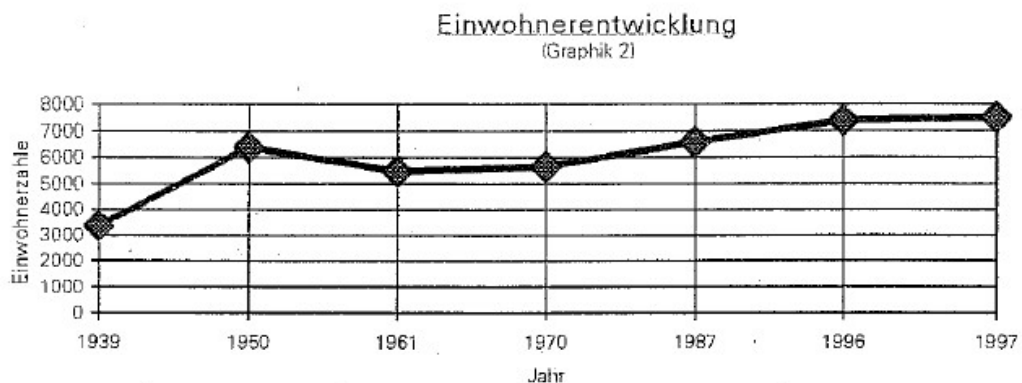
Werden hier gewerblich genutzte Gebäudeteile, wie Terrassen und Außenverkaufsfläche mit oder ohne Überdachung, Wintergärten oder Restaurationsräume von Beherbergungsbetrieben oder als Ausstellungsflächen benötigt, dann ist in den Baugebieten eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen als Baugrenzen zulässig.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

a) Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Ortslage Grömitz

Die Gemeinde Grömitz liegt direkt an der Ostseeküste. Nachweislich besteht seit 1813 hier ein Badebetrieb. Aufgrund seines Standortes und durch seine traditionelle Entwicklung, ist Grömitz nunmehr zu einem der größten Seebäder und Erholungsorte an der Ostsee geworden.

Nach dem seit 04.08.1999 (Az.: IV 642-512.111-55.16 (Neu)) wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde, Punkt 4.2.1 der Begründung, setzt sich die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde wie folgt zusammen:



Am 31.03.1997 gab es somit 7.505 Einwohner.

Weiter ist dem Punkt „4.2.2.4 Handel, Fremdenverkehr und Dienstleistungen“ zu entnehmen, dass der Fremdenverkehr ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde ist. So setzt sich der Flächennutzungsplan in seiner Begründung mit der Fremdenverkehrsentwicklung der Gemeinde sehr umfangreich auseinander. Um die Bedeutung des Fremdenverkehrs zu verdeutlichen, erfolgt daher hier eine kurze Zusammenfassung der Entwicklung des Fremdenverkehrs:

„Tabelle 16 (Quelle: Statistische Berichte des Statistischen Landesamtes Schleswig-Holstein. Der Fremdenverkehr in Schleswig-Holstein im Sommerhalbjahr 1965, vom 15.12.65, im Winterhalbjahr 1965/66, vom 16.06.66, im Sommerhalbjahr 1974, vom 18.12.74, im Winterhalbjahr 1974/75, vom 25.06.75 1984, vom 21.08.85 und Gäste und Übernachtungen im Fremdenverkehr in Schleswig-Holstein im Dezember 1994 vom 16.03.1995, Kurverwaltung Grömitz, Juli 1996 und November 1997)

Entwicklung des Fremdenverkehrs in den letzten 30 Jahren

1965		1974		1979 (1)		1986 (1)		1992 (1)		1996 (1)		1997 (1)	
Sommerhalbjahr 1965 mit Winterhalbjahr 1965/66		Sommerhalbjahr 1974 mit Winterhalbjahr 1974/75											
Meldungen	Übernachtungen	Meldungen	Übernachtungen	Gäste	Übernachtungen	Gäste	Übernachtungen	Gäste	Übernachtungen	Gäste	Übernachtungen	Gäste	Übernachtungen
75.024	912.516	118.171	1519.379	79.461	958.136	100.587	1.083.990	126.094	1.288.866	109.882	1.023.387	112.368	1.000.593

(1) – Saisonbericht des Kurdirektors im Mitteilungsblatt Gewerbeverein Grömitz von 11/97 (ohne Camping, Jugendlager, Dauercamper, Zweitwohnungsbesitzer, Yachthafen)

Aus der Tabelle 16 ist ersichtlich, dass die Gäste- und Übernachtungszahlen bis 1992 stetig stiegen. Ab dann reduzierten sich die Gäste- und Übernachtungszahlen bis 1996. Ab 1997 konnte ein geringes Wachstum der Gästezahlen verzeichnet werden. Dem gegenüber steht die Kapazitätsausnutzung der Fremdenverkehrswirtschaft von 1984 - 1997:

„Tabelle 17 (Quelle: Statistische Berichte des Statistischen Landesamtes Schleswig-Holstein: Der Fremdenverkehr in den Gemeinden Schleswig-Holstein 1984, vom 21.08.85, Gäste und Übernachtungen im Fremdenverkehr in Schleswig-Holstein im Dezember 1994, vom 16.03.95, Industrie- und Handelskammer zu Lübeck: Jahreszahlen IHK zu Lübeck 1994, Kurverwaltung Grömitz, Juli 1996 und November 1997)

Kapazitätsausnutzung

Bettenzahl		Ankünfte		Übernachtungen		Aufenthaltsdauer	
1984	1995	1984	1995	1984	1995	1984	1995
9.336	11.168	72.595	115.579	729.240	1.077.114	10,05	7,0

Im Sommerhalbjahr 1994

insges.		Mai		Juni		Juli		August		September		Oktober	
a	b	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
8,7	43,5	6,6	34,0	7,8	42,3	9,4	74,8	11,0	66,4	8,9	30,1	6,0	12,9

Im Sommerhalbjahr 1996

9,7	47,9	8,9	31,7	8,2	45,3	10,7	79,7	11,1	74,8	9,5	33,1	7,3	14,9
-----	------	-----	------	-----	------	------	------	------	------	-----	------	-----	------

a - durchschnittliche tägliche Übernachtungsziffer je Gast
b - Ausnutzung des Bettenangebots in v. H.



Die Übernachtungsangebote und die Verteilung der Gäste und Übernachtungen 1995 und 1996 standen damals wie folgt im Verhältnis:

Tabelle 20
(Quelle: Kurverwaltung Grömitz, Juli 1996 und November 1997, Wirtschaftliche Kennzahlen)

	Gästezahl		%		Übernachtungen		%	
	1995	1996	1995	1996	1995	1996	1995	1996
Hotels, Gasthäuser, Pensionen, Ferienhäuser und -wohnungen, Heime und Heilstätten	79.707	74.824	23,3	22,7	655.878	622.016	31,8	30,8
Privatquartiere	41.138	39.901	12,0	12,1	441.438	421.525	21,4	20,9
Jugendlager	20.687	20.399	6,1	6,2	163.754	150.527	7,9	7,4
Zeitplätze ohne Dauer-camper	12.612	9.724	3,7	3,0	74.453	12.612	3,6	2,5
Dauercamper	100.523	113.379	29,4	34,5	426.318	476.726	20,7	23,6
Zweitwohnungen + Jachthafen (geschätzt)	40.000	40.000	11,8	12,2	300.000	300.000	14,6	14,8
Tagesgäste	46.958	30.619	13,7	9,3	0	0	0	0
Zusammen	341.625	328.846	100%	100%	2.061.841	1.983.406	100%	100%

Die meisten Gäste nutzten schon zu diesem Zeitpunkt die Angebote der Hotels, Gasthäuser, Pensionen, Ferienwohnungen und Heime für durchschnittlich eine Woche. Hier ist jedoch ein Rückgang der Aufenthaltsdauer zu verzeichnen. An zweiter Stelle stehen die Privatquartiere, die nach heutiger Auffassung ebenfalls als Ferienwohnungen zu werten sind.

Somit stehen zum Beispiel in dem Jahr 1996 ca. 7.505 Einwohner dann ca. 328.000 Gästen und 1.980.000 Übernachtungen gegenüber.

Diese Entwicklung hat sich bis heute gehalten und wie folgt fortgesetzt:

Gemäß Aktenprüfung der Gemeinde vom 01.11.2018 lebten in der Gemeinde 7.238 Einwohner; davon:

- in Grömitz 4.904 Einwohner (= 66 %) und
- in den anderen Orten 2.534 Einwohner (= 34 %).

Somit sind die Einwohnerzahlen zwischen 1996/1997 bis zum Jahr 2018 um ca. 270 Einwohner gesunken.

Allerdings haben sich die Gäste- und Übernachtungszahlen vergleichsweise zwischen 2017 – 2019 wie folgt entwickelt (Quelle der drei folgenden Tabelle und Diagramme: Tourismus-Service Grömitz vom 09.10.2019):

Gäste- und Übernachtungsstatistik Grömitz (incl. Lensterstrand) 2019 - 2017 im Vergleich
(ab 2009 Grundlage für die wirtschaftlichen Kennzahlen)

Gäste	2019	2018	2017	Diff. 19/18	in %	ÜN	2019	2018	2017	Diff. 19/18	in %
Januar	5.251	4.053	5.050	1.198	29,56	Januar	28.888	27.077	29.340	1.811	6,69
Februar	6.205	6.625	6.272	-420	-6,34	Februar	27.641	29.191	23.883	-1.550	-5,31
März	14.412	18.147	12.713	-3.735	-20,58	März	59.113	78.359	51.588	-19.246	-24,56
April	27.154	17.154	26.024	10.000	58,30	April	133.803	91.663	129.220	42.140	45,97
Mai	26.177	33.877	25.985	-7.700	-22,73	Mai	147.230	177.129	145.633	-29.899	-16,88
Juni	36.500	30.824	32.814	5.676	18,41	Juni	216.884	197.785	213.764	19.099	9,66
Juli	43.246	47.487	47.167	-4.241	-8,93	Juli	324.640	341.481	329.423	-16.841	-4,93
August	39.631	38.611	37.577	1.020	2,64	August	300.166	306.055	321.606	-5.889	-1,92
September		29.070	29.493			September		186.432	187.148		
Oktober		23.024	24.018			Oktober		134.152	130.885		
November		8.921	7.663			November		42.490	39.408		
Dezember		11.945	11.971			Dezember		50.292	48.841		
Gesamt	198.576	269.738	266.747				1.238.365	1.662.106	1.650.739		
Gäste kumuliert						ÜN kumuliert					
Januar	5.251	4.053	5.050	1.198	29,56	Januar	28.888	27.077	29.340	1.811	6,69
Februar	11.456	10.678	11.322	778	7,29	Februar	56.529	56.268	53.223	261	0,46
März	25.868	28.825	24.035	-2.957	-10,26	März	115.642	134.627	104.811	-18.985	-14,10
April	53.022	45.979	50.059	7.043	15,32	April	249.445	226.290	234.031	23.155	10,23
Mai	79.199	79.856	76.044	-657	-0,82	Mai	396.675	403.419	379.664	-6.744	-1,67
Juni	115.699	110.680	108.858	5.019	4,53	Juni	613.559	601.204	593.428	12.355	2,06
Juli	158.945	158.167	156.025	778	0,49	Juli	938.199	942.685	922.851	-4.486	-0,48
August	198.576	196.778	193.602	1.798	0,91	August	1.238.365	1.248.740	1.244.457	-10.375	-0,83
September		225.848	223.095			September		1.435.172	1.431.605		
Oktober		248.872	247.113			Oktober		1.569.324	1.562.490		
November		257.793	254.776			November		1.611.814	1.601.898		
Dezember		269.738	266.747			Dezember		1.662.106	1.650.739		
Gesamt	198.576	269.738	266.747				1.238.365	1.662.106	1.650.739		

Die Anzahl Ankünfte 2018 (10.022) wurden bis zum 15.05.2019 falsch im Meldeseinerfassungsprogramm ausgegeben.
Es wurden Anreisen sowohl im Dezember als auch im Januar mitgezählt. Der Fehler wurde am 16.05.19 behoben.

Dabei verteilt sich die Nutzung der Betriebsarten wie folgt:

Entwicklung nach Betriebsarten zu Ende Juli (ÜN, ohne Jahreskurabgabe für Zweitwohner, Dauercamper und Dauerlieger)

	2016	2017	2018	2019
Pension/ Hotel garni	13.424	13.638	13.108	13.136 ↑
Ferienwohnungen/ Privatzimmer	508.716	527.924	540.072	526.551 ↓
Camping	32.040	32.998	38.127	36.018 ↓
Klinik	103.522	97.294	107.398	107.880 ↑
Erholungsheim & CVJM	16.427	15.401	15.363	15.661 ↑
Hotel	238.382	235.760	230.227	236.525 ↑

Quelle: AVS, Stand 30.09.2019

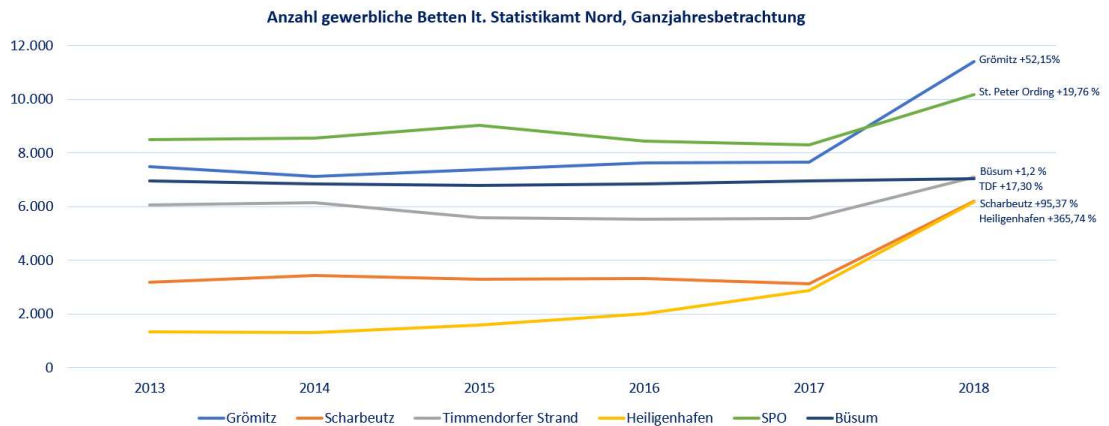
Entwicklung nach Betriebsarten Ganzjahresbetrachtung (ÜN, ohne Jahreskurabgabe für Zweitwohner, Dauercamper und Dauerlieger)

	2016	2017	2018	
Pension/ Hotel garni	23.899	24.030	23.074	Anteil von 100= 1,38%
Ferienwohnungen/ Privatzimmer	939.814	964.189	962.668	Anteil von 100= 57,71%
Camping	54.275	54.346	59.456	Anteil von 100= 3,56%
Klinik	177.431	160.360	184.130	Anteil von 100= 11,04%
Erholungsheim & CVJM	27.282	27.176	26.145	Anteil von 100= 1,57%
Hotel	427.869	425.125	412.560	Anteil von 100= 24,73%

Quelle: AVS, Stand 30.09.2019

Im Vergleich zu anderen touristischen Orten in Schleswig-Holstein stellt sich Grömitz wie folgt dar:





6

Somit stehen – nach Jahren des touristischen Auf und Abs - in dem Jahr 2018 den ca. 7.238 Einwohner immer noch ca. 270.000 Gäste gegenüber bei 1.660.000 Übernachtungen.

Somit hat die Gemeinde ihr touristisches Angebot in allen Bereichen in den letzten Jahren gehalten und den Bedürfnissen der Urlauber so angepasst, dass die Gemeinde nach wie vor zu den größten Ostseebädern der Region gehört.

Allerdings gilt es, diese städtebauliche Struktur auch zukünftig beizubehalten. Daher war bereits das Fazit dieses Punktes im Flächennutzungsplan:

„Durch das sich neu entwickelnde Urlaubsverhalten und durch das erweiterte Angebot von Fremdenverkehrsorten an der Ostsee sind neue Wege erforderlich, um den Wirtschaftszweig Fremdenverkehr und die damit gesamtwirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde stabil zu belassen, bzw. weiterhin stärken zu können.

Um verlorene Marktanteile am Gesamturlaubsmarkt zurückzugewinnen, muss Ziel jeder zukünftigen Überlegung sein:

- *die Qualität der vorhandenen Übernachtungsangebote zu verbessern,*
- *das Fremdenverkehrsangebot über die Saison hinaus in einer anspruchsvollen Art und Weise zu verlängern,*
- *gezielte Werbung durch Bündeln der Werbemittel,*
- *Schaffung eines gesunden Preis-/Leistungsverhältnisses in allen Einrichtungen der Gemeinde,*
- *Verbesserung des Service,*
- *engere Kooperation mit den Regionalverbänden und dem Dachverband „Tourismusverband Schleswig-Holstein“,*
- *dabei ein übermäßiges Kostenwachstum zu unterbinden.“*

Diese städtebaulichen Ziele gelten auch noch aktuell. Daher müssen die touristischen Angebote in der Gemeinde gesichert werden. Eine Umwandlung der Hotels/Pensionen und Ferienwohnungen in Zweitwohnungen würde hingegen zu einer Abnahme des wechselnden Personenkreises von Feriengästen führen. Ohne diese Feriengäste wären jedoch die geschaffenen touristischen bzw. vorhandenen Einrichtungen und Anlagen wirtschaftlich nicht mehr ausgelastet.

Zudem leben ca. 77 % der Bevölkerung vom Fremdenverkehr (vgl. Punkt „4.2.2.4 Handel, Fremdenverkehr und Dienstleistungen“ der Begründung zum Flächennutzungsplan). Ein touristischer Rückgang hätte daher auch erhebliche Auswirkungen auf die Beschäftigungszahlen in der Gemeinde und die damit verbundene Wohn- und Lebensstruktur.

Eine Umwandlung der Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen in Zweitwohnungen behindert jegliche Möglichkeiten, die Übernachtungszahlen zu stabilisieren und zu steigern. Diesbezügliche Aktivitäten des Tourismus-Service Grömitz, aber auch eigene Initiativen der auf den Fremdenverkehr eingestellten Gewerbetreibenden zielen auf eine Verlängerung der Saison und auf eine Ausweitung der noch nicht ausgelasteten Monate der Vor- und Nachsaison ab. Durch die Stabilisierung und Erhöhung der Übernachtungszahlen wird die heimische Wirtschaft gestärkt und ihr wird das Fundament für ein ganzjähriges Bestehen geschaffen. Die Probleme, dass Gewerbetreibende mit nur wenigen Saisonmonaten kaufmännisch kalkulieren müssen, können so vermindert werden. Durch den Erhalt der Betriebe bleibt die ausreichende Versorgung der Gäste in den Spitzenmonaten gesichert.

Somit ist festzustellen, dass die Gemeinde, und insbesondere der Ort Grömitz, überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt ist.

b) Rechtsproblematik

Wohnungen erhalten immer mehr materiellen Wert als „*Betongold*“. Somit besteht das Interesse mehr an dem Anlegen von Geld bzw. zur Eigennutzung als an deren Vermietung an Feriengäste.

Daher erfolgt der Kauf oft als:

- *Einzelimmobilie oder*
- *in Form von Wohnungseigentum, Teileigentum oder Bruchteilseigentum.*

Bei allen Formen können die Wohnungen wie Wohnungseigentum als in sich abgeschlossene Raumeinheiten getrennt veräußert werden und werden somit zu frei handelbaren und geldanlegenden Objekten. Die Verkaufspreise steigen somit ohne Nutzen für die Gemeinde.

Darüber hinaus gelten Zweitwohnungen im Sinne der BauNVO als Wohnungen.

Somit hat eine Gemeinde nicht die Möglichkeit, nach der BauNVO die Zulässigkeit der Zweitwohnungen zu regeln oder zu kontrollieren.

Somit können über die BauNVO keine sachenrechtlichen Vorgänge unterbunden werden, die nach den Erfahrungen der Praxis in der Regel den Einstieg in die Nutzung als Zweitwohnung darstellen.

c. Zielsetzung der Satzung:

Das Ziel einer Satzung nach § 22 BauGB definiert das Urteil des Oberlandesgerichtes Schleswig vom 25.05.2000 (Aktenzeichen: 2 W 112/00) sehr deutlich (siehe II, Nr. 1, Satz 2 ff):

„Sinn des Genehmigungsvorbehaltes nach § 22 BauGB ist es, dem Problem der schleichenden Umstrukturierung von Fremdenverkehrsgemeinden durch eine überhandnehmende Funktion von Zweitwohnungen wirksam zu begegnen, denn die städtebauliche Funktion von Fremdenverkehrsorten sei durch die Notwendigkeit gekennzeichnet, einem wechselnden Personenkreis von Feriengästen Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten sowie vorhandene Einrichtungen und Anlagen wirtschaftlich auszunutzen.

Die Erfahrung habe gezeigt, dass die Bildung von Wohnungseigentum in überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägten Gebieten, regelmäßig den Einstieg für eine Zweitwohnungsnutzung bedeute.

Dies könne zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung führen, weil diese Wohnungen der wünschenswerten wechselnden Benutzung durch Gäste entzogen und die meiste Zeit leer stehen würden.

Es sollen sachenrechtliche Vorgänge unterbunden werden, die nach den Erfahrungen der Praxis in der Regel den Einstieg in die Nutzung als Zweitwohnung darstellen, nämlich die Begründung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, insbesondere von Wohnungseigentum.“

Regelungsgegenstand des § 22 BauGB ist mithin allein die Untersagung bestimmter Rechtsformen des Eigentums aus Gründen der Erhaltung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen.

d. Folgen der Satzung:

Mit der Satzung tritt folgender Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde nach § 22 BauGB für die Begründung und/oder Teilung ein, und zwar von

1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 WEG),
 2. Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 WEG) und
 3. Dauerwohnungsrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG)
- und
4. Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB bei Neuplanung und im Bestand mit grundbuchlicher Belastung nach § 1010 BGB i. S. § 22 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauGB und
 5. Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung

Die Gemeinde kann diese Teilung in einer einzelfallbezogenen Prüfung ablehnen, wenn sie befürchtet, dass eine Umwandlung in Zweitwohnungen zu befürchten ist, die sich negativ auf die touristische Infrastruktur in der Gemeinde auswirken könnte.

Nebenwohnungen werden über eine separate Festsetzung nur noch ausnahmsweise zugelassen. Daher ist die Nummer 5 nicht Inhalt der Satzung nach § 22 BauGB.

e. Bestandssituation im Plangebiet, die eine Festsetzung in der Bebauungsplansatzung nach § 22 BauGB begründet:

Bisher gilt für das Plangebiet folgende Bebauungspläne, die ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festsetzen:

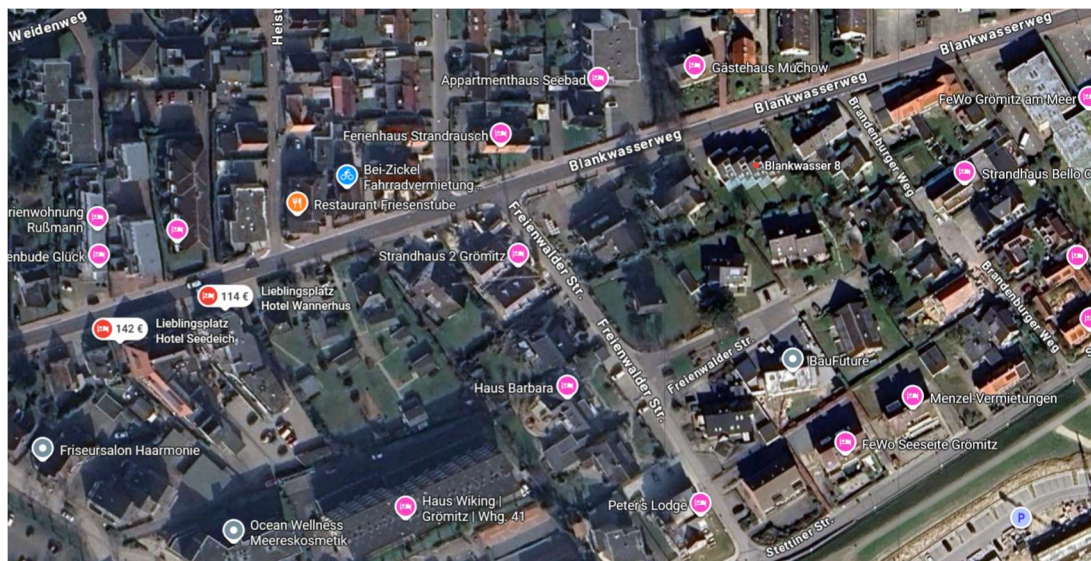
- der Bebauungsplan Nr. 35, mit Ausnahme der Flurstücke 84/4, 161/84, 84/3 und 84/15 (hier läuft im Parallelverfahren die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 als vorhabenbezogener Bebauungsplan),
- der Bebauungsplan Nr. 41 und
- ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 42.

Nach der bisherigen Rechtsauffassung waren Ferienwohnungen hier nicht zulässig.

Nur in den Sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauGB können Ferienwohnungen entstehen, die sind:

- der Bebauungsplan Nr. 42, 4. Änderung und
- der Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung

Allerdings lassen sich im Internet einige finden; je nach Aufruf. Beispiel am 23.05.2026 um 15 Uhr unter https://www.google.com/maps/search/Hotels/@54.1494092,10.9692176,356m/data=!3m1!1e3?entry=tту&g_ep=EgoyMDI2MDUyMC4wIXMDSOASAFQAw%3D%3D



Mehr Wohnungen sind mit Eigentümernamen bei weiterem Heranzoomen lesbar, die hier nicht veröffentlicht werden sollen. Zudem werden viele Wohnungen vor Ort beworben, deren Fotos aus gesetzlichen Gründen nicht Inhalt der Begründung sein dürfen. Feststellbar ist, dass hier mehr Ferienwohnungen vorhanden sind als Hauptwohnungen.

Zudem haben Akten- und Standortprüfungen der Verwaltung ergeben, dass die Genehmigungen in den WA-Gebieten mit den tatsächlichen Nutzungen kaum übereinstimmen. So dient ein Großteil der Wohnungen als Ferienwohnungen oder Nebenwohnungen.

Somit ist feststellbar, dass die Ergebnisse aus den Internetrecherchen übereinstimmen mit den Ergebnissen aus den Aktenprüfungen der Verwaltung. Typische Wohngebietsstrukturen, die den Bürgern der Gemeinde dienen und denen eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO entsprechen, sind nicht mehr vorhanden.

(2) fremdenverkehrliche Angebote im Satzungsgebiet

Eine weitere Grundvoraussetzung für eine Fremdenverkehrssatzung ist das Vorhandensein eines bedarfsgerechten fremdenverkehrlichen Angebotes im Satzungsgebiet.

In diesem Fall ist der Fremdenverkehr in der Region auf die Naherholung an der Ostsee orientiert. Hier kommt folglich der Urlauber her, der sich an der Ostsee direkt erholt und dabei die Gastronomie und die Kaufangebote nutzt, aber auch Sport betreibt, wie schwimmen, wandern, Rad fahren etc. Entsprechend sind folgende Nutzungsarten typisch für den bedarfsgerechten Tourismus in der Region.

Der Ort Grömitz konzentriert seine Läden, Gastronomie und Sport- und Freizeitangebote, die auf den touristischen Bedarf ausgerichtet sind, u. a. auch im Plangebiet. Genau diese Bereiche werden zukünftig auch von Wohnnutzungen aller Arten freigehalten.

Zudem bestehen vor Ort Promenaden an der Kirschenstraße und direkt am Deich, die Wicheldorfstraße, die Seestraße und die Strandallee als zentrale Einkaufsstraßen und diverse Lebensmittelmärkte, die für die Einwohner von Grömitz so nicht erforderlich wären. Er ist folglich an dem Gesamtbedarf für die Feriengäste und der Bewohner in der Hauptsaison ausgerichtet und ist folglich ein Bestandteil der touristisch ausgerichteten Infrastruktur.

Damit verfügt der Bereich der Satzung über eine gewerbliche und touristische Prägung des Gebiets mit einer Infrastruktur, die eindeutig ein gewisses Gewicht für den Fremdenverkehr hat.

(3) Zusammenfassung der Bestandssituation

Insgesamt ist festzustellen, dass im Bestand ein hoher Anteil an Ferien- und Nebenwohnungen besteht sowie fremdenverkehrliche Angebote bestehen, die dem Gebiet eine „*fremdenverkehrliche Prägung*“ verleihen.

(4) Städtebauliche Zieldefinition

Hier liegt ein Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktion vor. Daher ist es gemeindliches Ziel, die Ferienwohnungen und Hotels zukünftig nur im strandnahen Bereich zu legalisieren und zu fördern, da sie Basis des Hauptwirtschaftszweiges der Gemeinde sind.

Städtebauliche Veränderungen durch Gebäudeteilungen sollen hingegen unterbunden werden, wenn sie klar erkennen lassen, dass sie neue Nebenwohnungen entstehen lassen, die der gemeindlichen touristischen Infrastruktur eher schaden könnten.

Da die Infrastruktur auf den Fremdenverkehr ausgerichtet ist, sollen Ferienwohnungen mit einem stetig wechselnden Personenkreis hier weiter gefördert werden, und keine Nebenwohnungen. Entsprechend erfolgt folgende Festsetzung:

„Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegt innerhalb des Plangeltungsbereichs nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BauGB Folgendes der Genehmigungspflicht:

1. *die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,*
2. *die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,*
3. *die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach*
§ 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
4. *bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,*
5. *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 - im Falle der Text Ziffer 1.2 (3).“*

f). Abgrenzung der Gebiete, die eine Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr aufweisen

Diese Satzung soll im Plangebiet in Grömitz im Plangebiet innerhalb der SO-Gebiete als Steuerungsinstrument Anwendung finden, um die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen zu sichern.

In den Geltungsbereich der Satzung werden die Gebiete einbezogen, die durch Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt sind. Entscheidend hierbei ist, dass Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung in einem Umfang vorhanden sind, dass von einer Prägung des Gebiets durch solche Betriebe ausgegangen werden kann. Dies trifft auch für die in das Satzungsgebiet einbezogenen Bereiche zu, welche bisher als allgemeine Wohngebiete und Sonstige Sondergebiete festgesetzt oder faktisch vorhanden sind, da in diesen Gebieten, bis auf einzelne Grundstücke, überall in nennenswertem Umfang, also prägend, private oder gewerbliche Vermietung an Feriengäste erfolgt.

g. Versagung oder Erteilung der Genehmigung

Nach § 22 Abs. 4 S. 1 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn

„durch die Nutzung als Nebenwohnung die Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt wird“.

a) Grundsatz

In Fällen der Nutzung einer Nebenwohnung im Geltungsbereich der Satzung kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Versagung der Genehmigung gerechtfertigt ist, weil bereits die hohen Anforderungen an eine wirksame Satzung erfüllt sind. Insofern wird die Zweckbestimmung des Satzungsgebietes für den Fremdenverkehr und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung regelmäßig beeinträchtigt sein.

b) Härteregelung

Nach § 22 Abs. 4 S. 3 BauGB kann die Genehmigung 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 Härteklausel 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.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

In der Umgebung des Plangebietes und im Plangebiet 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 Deichneigungen, 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: Von der Schützenstraße, dem Blankwasserweg, der Stettiner Straße und dem Brookgang aus ist je Grundstück nur eine Zufahrt von maximal 4 m Breite zulässig; begrenzt auf die Bereiche, deren Ein- und Ausfahrtsbereiche nicht durch eine einschränkende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eingegrenzt sind. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die gemeindlichen Straßen: dem Blankwasserweg, die Schützenstraße und die Fischerstraße 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.

An der Schützenstraße befindet sich ein zentraler Parkplatz. Dieser wird in seinem Bestand zu gesichert.

Um die vorhandenen Flächen im Innenbereich effektiver zu sichern, wird der Parkplatz so vorbereitet, dass hier ein Parkhaus oder Parkdeck errichtet werden kann. In dem Fall könnten mehr Parkplätze vor Ort bereitgestellt werden.

2.4.1 Stellplätze

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

2.4.2 Parkplätze

In Grömitz stehen neben dem Parkplatz „Schützenstraße“ im Umkreis von 300 m weitere öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Auf die Festsetzung von 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.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Baugebiete umfassen ca. 100.740 m². Durch die Planung können in den WA-Gebieten folgende Fläche mit einer Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB bebaut werden:

SO-0,30-Gebiete ca. 118.450 m² x 0,36 = ca. 42.640 m²

SO-0,40-Gebiete ca. 5.170 m² x 0,48 = ca. 2.480 m².

SO-0,45-Gebiete ca. 6.190 m² x 0,54 = ca. 3.340 m².

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die Baugebiete umfassen ca. 156.130 m². Durch die Planung können in den Baugebieten folgende Fläche mit einer Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB bebaut werden:

SO-0,25-Gebiete ca. 26.320 m² x 0,30 = ca. 7.900 m²

SO-0,30-Gebiete ca. 118.450 m² x 0,36 = ca. 42.640 m²

SO-0,40-Gebiete ca. 5.170 m² x 0,48 = ca. 2.480 m².

SO-0,45-Gebiete ca. 6.190 m² x 0,54 = ca. 3.340 m².

Summe: 56.360 m² (< 70.000 m²) 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. 56.360 m² zu. Die bebaubaren Grundflächen entsprechen denen der bisher geltenden Ursprungspläne.

Nach den BauNVO 1968/1986 gelten jedoch keine Begrenzung der zulässigen Terrassen- und sonstigen Nebenanlagenflächen. Auch gelten keine Begrenzungen für Stellplätze und deren Zufahrten.

Das gilt für

- den Bebauungsplan Nr. 35, mit Ausnahme der Flurstücke 84/4, 161/84, 84/3 und 84/15 (hier läuft im Parallelverfahren die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 als vorhabenbezogener Bebauungsplan),
- den Bebauungsplan Nr. 41,
- den Teil des Bebauungsplanes Nr. 42.

Für diese Gebiete werden die zulässigen Versiegelungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zukünftig eingeschränkt.

Die Festsetzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden hingegen aus folgenden Plänen unverändert übernommen:

- den Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung und
- den Bebauungsplan Nr. 42, 4. Änderung

Somit führt die Planung zu keinen Beeinträchtigungen in den Boden, die nicht bereits jetzt schon zulässig sind. Stattdessen wird die bisher zulässige Gesamtversiegelung reduziert.

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 der Promenadenbereich der Ostsee mit seinen Freizeitangeboten, 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 werde sonstige Sondergebiete ausgewiesen, in denen „*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 von allen Seiten an sonstige Sondergebiete ebenfalls mit zulässigen Orientierungswerten, die gleich mit denen von Mischgebieten sind (60 dB (A) tags und 50 dB(A) nachts).

Nach der DIN 18005 sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässigen Orientierungswerte sich bis zu 5 dB (A) unterscheiden. Da zukünftig im Plangebiet und in seiner Umgebung 60 dB (A) tags und 50 dB(A) nachts zulässig sind, ist das Nebeneinander aller Gebiete zulässig.

Auch bereitet die Planung keine Nutzungen oder zusätzliche 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 keine imitierenden Nutzungen.

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 über 0,7 von 96 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. In diesem Fall beträgt die maximale Geschossflächenzahl 1,90. Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welche im Regelfall einen Mindestdruck von 48 m³/h aufweisen. Der Nachweis der Grundversorgung erfolgt in der Projektplanung. Eine Messung soll jedoch erfolgen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

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

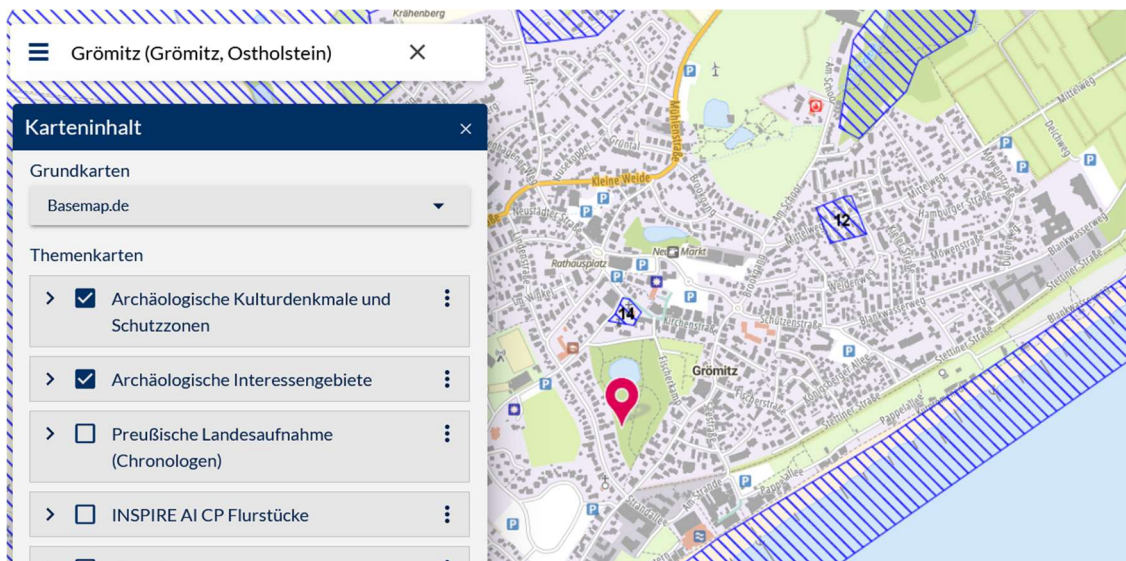
Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Im Bereich sind keine Altlastfälle bekannt.

5.3 Archäologie

In der überplanten Fläche befindet sich keine archäologischen Interessengebiete.

Bild 15: gefunden am 21.04.2026 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.

5.4 Hochwasserschutz

Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen in einem nach Hochwasserrisikogebiet gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG SH. Da dieser Bereich jedoch durch einen Landesschutzdeich (LSD) geschützt ist, bestehen keine Bauverbote nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG. Dennoch kann eine potenzielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das Planungsgebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sie besteht jedoch nur, sofern es bei einem extremen

Ostseehochwasser zum Versagen des LSDs kommt. Maßgeblich für die Festsetzung der Hochwasserrisikogebiete ist die Hochwassergefahrenkarte HWGK200, die für diesen Bereich den Referenzwasserstand von NHN + 2,40 m abbildet.

Auf Grundlage des LWG SH und des Generalplans Küstenschutz (GPK) müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein. Im Deichschutzstreifen landeinwärts des LSD bestehen daher nach § 66 LWG SH Nutzungsverbote, da dieser Bereich nach § 66 Abs. 1 LWG SH zu ebendiesem gehört. Demnach ist es u. a. verboten, Anlagen jeder Art zu errichten oder wesentlich zu ändern, Gegenstände aller Art oder Geräte zu lagern, Zäune zu errichten oder Bäume oder Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Pflanzen und Sträucher sind regelmäßig auf eine Höhe von 1 m zurückzuschneiden.

Nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LWG SH bestehen für Teile des Planungsbereichs Bauverbote. Demnach dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Für den Bau von Nebenanlagen in diesem Bereich, wie zum Beispiel Parkplätze oder Carports, kann auf Antrag eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden. Ein Rechtsanspruch auf Erteilung dieser Genehmigungen besteht nicht.

Es bestehen durch den aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 35 Bau- und Nutzungsrechte auf allen Grundstücken. Die im vorliegenden Entwurf eingezeichneten Bauflächen sichern lediglich den Bestand im Abstand zwischen 10 m und 50 m zwischen dem Deich ab. Neue Baumaßnahmen, die über den vorhandenen Bestand hinausgehen, werden nicht vorbereitet.

5.5 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. 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	156.130 m ²
Verkehrsfläche	27.790 m ²
Gesamt	183910 m² (13,1 ha)

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. 31, 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. 31 ist am in Kraft getreten.

