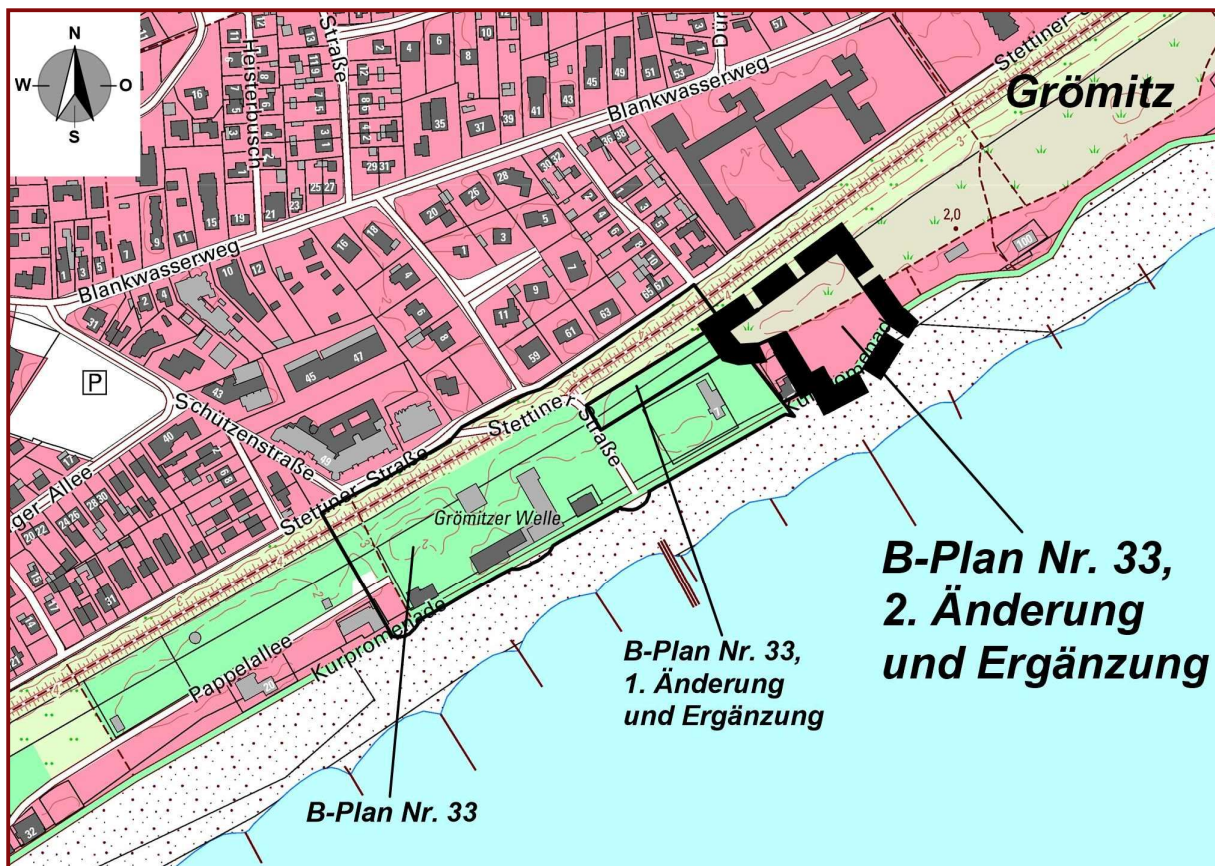




Stand: 4. Juni 2026

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

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet in Grömitz zwischen dem Landesschutzdeich im Nordwesten und der Kurpromenade im Südosten in der Höhe des Brandenburger Weges – nordöstlich der Kurpromenade 6 -



Auftragnehmer:



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



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems.....	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	10
2.	Begründung der Planung.....	11
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	11
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	14
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO).....	14
2.4	Erschließung	14
2.5	Grünplanung.....	14
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	17
3.	Emissionen und Immissionen	18
3.1	Emissionen.....	18
3.2	Immissionen	20
4.	Ver- und Entsorgung	20
5.	Hinweise	21
5.1	Bodenschutz.....	21
5.2	Altlasten	21
5.3	Archäologie	21
5.4	Hochwasserschutz	22
5.5	Wasser- und Schifffahrtsamt	23
6.	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB.....	23
7.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	47
8.	Städtebauliche Daten	47
8.1	Flächenbilanz	47
8.2	Bauliche Nutzung	47
9.	Kosten für die Gemeinde	47
10.	Verfahrensvermerk	48

Anlage: schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. ALK 1907.18952020 F, erstellt von ALN
Akustik Labor Nord GmbH, Kiel, vom 30.04.2020

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:

Enno Meier-Schomburg

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Anke Bauschke

Dipl.-Ing. (FH)



1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur längerfristigen Aufstellung von Freizeiteinrichtungen, wie Spiel- und Sportanlagen, Kletter- oder Abenteueranlagen, Aussichtstürme, Riesenräder oder vergleichbare Anlagen, die dem touristischen Bedarf an der Ostseeküste entsprechen.

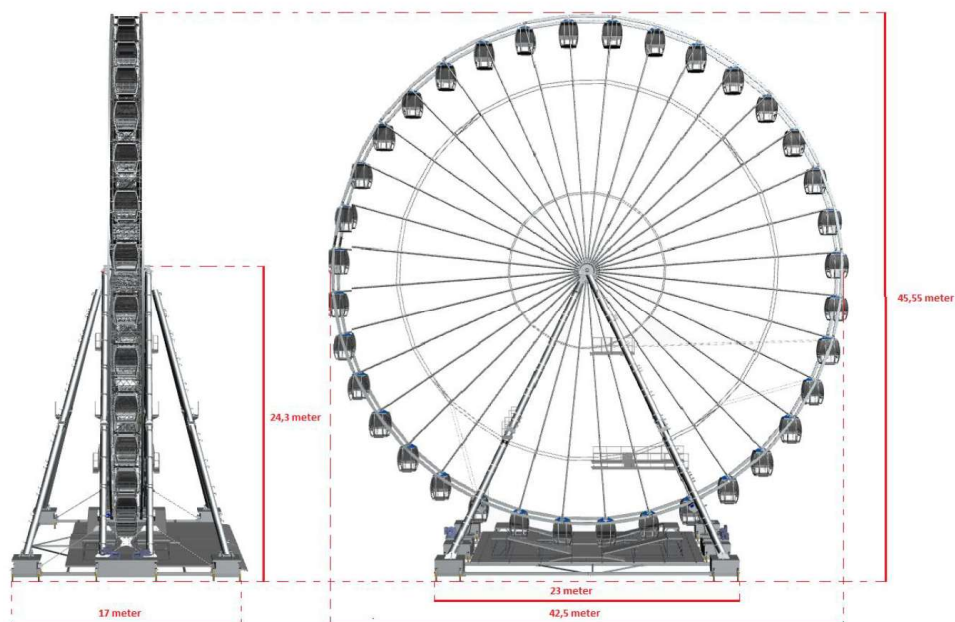
1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

In der Saison 2022 stand ein Riesenrad für die Dauer von sechs Wochen auf der betreffenden Fläche. Die Resonanz der Gäste und umliegenden Gewerbetreibenden war durchweg positiv. Daraufhin hat der Tourismus-Service Grömitz mit dem Betreiber Gespräche mit der Zielsetzung einer längeren Aufstelldauer geführt.

Ziel war es, ein Riesenrad in herausragender Qualität für die jährliche Dauer von sieben Monaten auf der Fläche wiederkehrend zu positionieren. Der Tourismusausschuss Grömitz hat dem Vorhaben sehr positiv gegenübergestanden, so dass die vertraglichen Inhalte mit dem Betreiber ausgehandelt wurden. Um die Haltung des Kreises Ostholstein zu dem Vorhaben einzuholen, hat die Betriebsleitung des Tourismus-Services ein Abstimmungsgespräch mit dem Leiter der Baugenehmigungsbehörde geführt. Von dortiger Seite wurde mitgeteilt, dass es lediglich eine Genehmigung für eine Aufstelldauer von drei Monaten geben kann. Mithin bedarf die Möglichkeit zu einer längerfristigen Aufstellung eines Riesenrades die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die technischen Anforderungen an einen Standort für basieren ausfolgenden technischen Vorgaben:

Bild 1: Auszug aus Prospekt „Reuzenrad Bouw Lamberink BV“ von 2019



Dabei ist zu beachten, dass der Standort so gestaltet sein soll, dass auch Nachfolgemodelle hier aufgestellt werden können. Entsprechend ist ein gewisser Puffer bei den Festsetzungen der zulässigen Maße der baulichen Nutzung erforderlich.

Das Riesenrad steht nun bereits seit mehreren Jahren in den Sommermonaten auf diesem Standort. Vor Ort ist erkennbar, dass dann das Rad des Riesenrades die angrenzenden Verkehrsflächen - und je nach Ausrichtung auch die Grünfläche im Plangebiet – überstreicht (siehe folgendes Bild 7). Damit dafür die erforderlichen Festsetzungen getroffen werden können, wird der Änderungsbereich auf Flächen erweitert, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 33 sind.

Zudem ist durchaus bewusst, dass Riesenräder nicht dauerhaft den Besucher der Küste ansprechen. Auch wird es andere touristische Angebote geben, für die ein kurzfristiges Aufstellen möglich sein muss, wenn sich der Tourismus in Grömitz erstklassig und zielorientiert aufstellen will. Entsprechend ist ein Bebauungsplan erforderlich, der diese Voraussetzungen erfüllt.

Um diese städtebaulichen Ziele umsetzen zu können, wird ein städtebauliches Planungserfordernis gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt in Grömitz. Es ist vollständig mit touristischen Nutzungen umbaut, die auf gültigen Bebauungsplänen basieren bzw. deren Entwicklungsziele über den – mit dem Kreis Ostholstein, dem LKN und dem MELUND abgestimmten und von der Gemeindevertretung beschlossenen - Masterplan dokumentiert werden.

Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese gesichert werden soll.

Genau auf dieser Fläche soll der heute temporär vorhandene Bestand so gesichert werden, dass die vorhandene Nutzungs- und Gestaltungsstruktur über drei Monate hinaus je Jahr bestehen bleiben kann. Daher ist die Untersuchung weiterer Alternativen nicht zielführend.

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 Weiterentwicklung als Ortszentrum 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 Erwägung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	02.02.2023
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	10.03.2023 – 24.03.2023
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		10.10.2023
x	frühzeitige öffentliche Auslegung	§ 3 (1) BauGB	22.11.2023 – 04.01.2024
x	frühzeitige Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (1) BauGB	22.11.2023 – 04.01.2024
x	Veröffentlichungsbeschluss		04.06.2026
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	22.06.2026 – 31.07.2026
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) BauGB	ab dem 22.06.2026
	Beschluss der Gemeindevertretung		

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

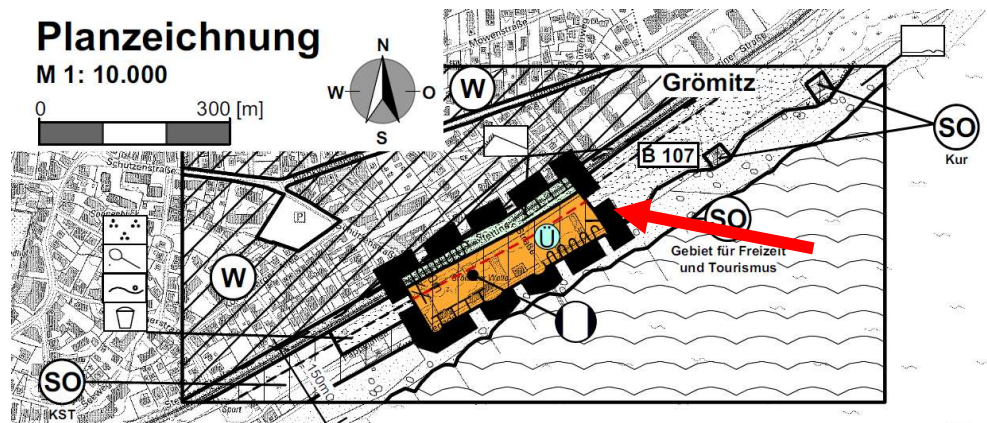
Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung bzw. auf Grund des bereits laufenden Betriebes als temporäre Anlage, nicht erkennbar.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes kennzeichnet den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 als „*Sonstiges Sondergebiet – Gebiet für Freizeit und Tourismus*“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Bild 2: Auszug aus der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes



Bei der Erweiterungsfläche von ca. 2.320 m² handelt es sich nach dem Flächennutzungsplan um eine Grünfläche

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde, der seit dem 04.08.1999 wirksam ist, heißt es in der Begründung unter Punkt 5:

Bild 3: Auszug aus der Begründung des Flächennutzungsplanes

5. Entwicklungskonzept/Flächenausweisungen

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Damit erlaubt das Gesetz von vornherein eine gewisse Überschreitung der räumlichen Darstellungen. Die Flächenausweisungen dieses Flächennutzungsplanes sind nicht als parzellenscharf anzusehen. Bei Überschreitung der dargestellten Grenzen bis zu 5.000 m² gilt jedes auf dem Flächennutzungsplan basierende Projekt als entwickelt.

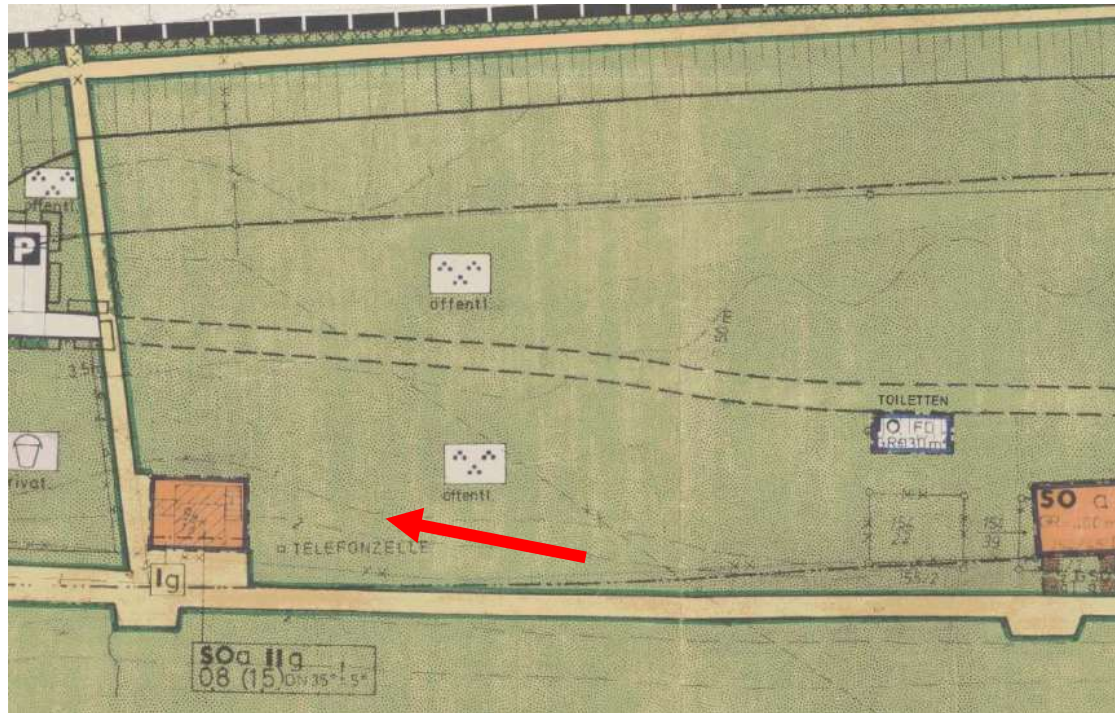
Ein Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Detaillierte, grundstücksgenaue (parzellenscharfe) Festsetzungen erfolgen daher erst im nachgelagerten Bebauungsplan. Um die „Parzellenschärfe“ klarer zu definieren, empfiehlt die Rechtsprechung daher einen entsprechenden Passus in die Begründung der Erstaufstellung eines Flächennutzungsplanes aufzunehmen. Die Abweichung ist dann zulässig für jede abweichende Planung; egal ob im Innen- oder Außenbereich, in Bau- oder Grünflächen etc..

Mit dieser Regelung soll der Verwaltungsaufwand in Grenzen gehalten werden. Bei der Festlegung der Abweichungsgröße ist sich an die Flächengröße der Gemeinde und den Maßstab der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes zu orientieren. Für kleinere Gemeinden, wie Grömitz, wurde eine Parzellenschärfe bis 5.000 m² als städtebaulich sinnvoll gesehen. Entsprechend erfolgte auch die Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein am

26.05.1999 (Az.: IV 642-512-111-55-16 (NEU). Somit hat diese in der Begründung aufgenommene Regelung eine Behördenverbindlichkeit.

Zudem gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 32.4, Teil 1 seit dem 09.08.1984 (siehe Bild 4). Dieser setzt das Plangebiet als „Grünfläche - Parkanlage“ fest.

Bild 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 32.4, Teil 1



Im weiteren Verlauf Richtung Nordosten folgen weitere Baufelder, die als SO-Gebiete gelten und über den Bebauungsplan Nr. 33.6 Baurechte haben.

Der Kommentar von Brügelmann zum BauGB, Band 2, besagt unter § 9, 114. Lieferung, April 2020, von Gierke, unter Randnummer 597:

Bild 5: Auszug Kommentar von Brügelmann zum BauGB, Band 2, besagt unter § 9, 114. Lieferung, April 2020, von Gierke, unter Randnummer 597

Parkanlagen i. S. von § 9 Abs. 1 Nr. 15 sind weitgehend unbebaute, begrünte 597 Flächen, die nach gartenbaulichen, ökologischen, landschaftsästhetischen oder ähnlichen Gesichtspunkten gestaltet sind (OVG Münster 23.10.2001 – 10a D 192/98.NE – Juris).

(...)

Da mit dem Begriff „Parkanlage“ notwendig ein **Element der Gestaltung** verbunden ist, kann mit der Festsetzung einer solchen Fläche **keine ökologische Flächensicherung** mit dem Ziel betrieben werden, Grünflächen in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten; dafür kommt eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Betracht (OVG Lüneburg 7.11.1997 – 1 K 3601/96 – NVwZ-RR 1998, 716 = BRS 59 Nr. 23).

Entsprechend ist der vorhandene Park angelegt. Er dient als Bewegungsbereich für alle Altersgruppen. Entsprechende Spielbereiche können hier genutzt werden. Somit handelt es sich nicht um einen ökologisch hochwertigen Bereich, der nicht bereits vorbelastet ist bzw. durch zweckgebundene bauliche Anlagen bereits bebaut werden darf. So heißt es dazu (= Punkt 2) im Kommentar von Brügelmann zum BauGB, Band 2, § 9, 114. Lieferung, April 2020, von Gierke, Randnummer 614:

1. Baufenster über Baugrenzen und -linien innerhalb der Grünflächen für bauliche Anlagen festgesetzt werden, wenn die Zweckbestimmung der Grünfläche gewahrt bleibt, und
2. es kann auch im Rahmen der Baugenehmigung über bauliche Anlagen entschieden werden, wenn der Bebauungsplan auf entsprechende Festsetzungen verzichtet hat.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass

- es sich um keine Erweiterung in den Außenbereich handelt, sondern in Flächen mit Bau- und Nutzungsrechten nach § 30 BauGB, und
- dass die Größe der Fläche nicht den Rahmen des Flächennutzungsplanes bestimmten Rahmen der „Parzellenschärfe“ überschreitet.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht städtebaulich begründet.

Im Südwesten grenzt des Weiteren die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 an, die seit dem 13.05.2020 gilt (siehe Bild 4). Dieser setzt das Plangebiet als „*Sonstiges Sondergebiet – Gebiet für Freizeit und Tourismus*“ nach § 11 BauNVO fest.

Bild 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 33, 1. Änderung und Ergänzung

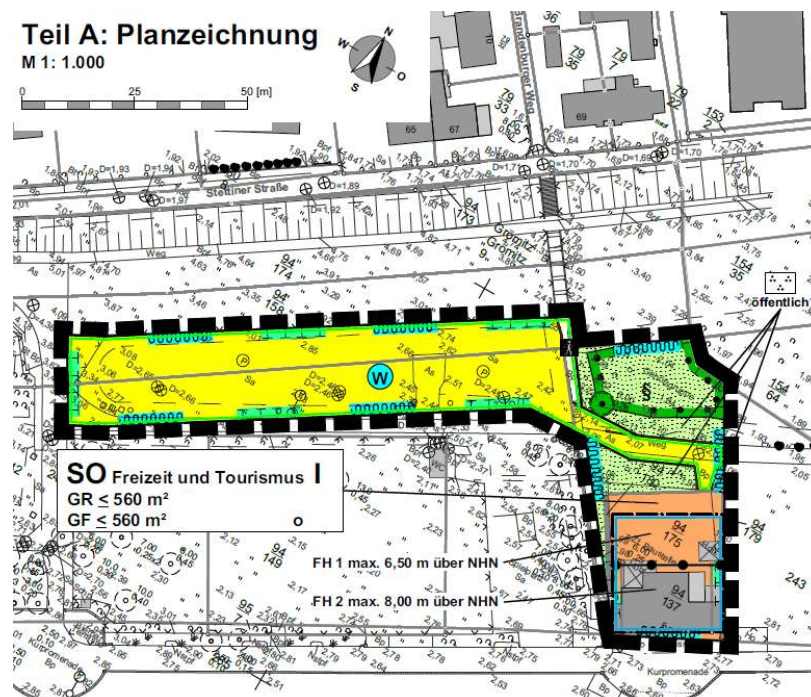
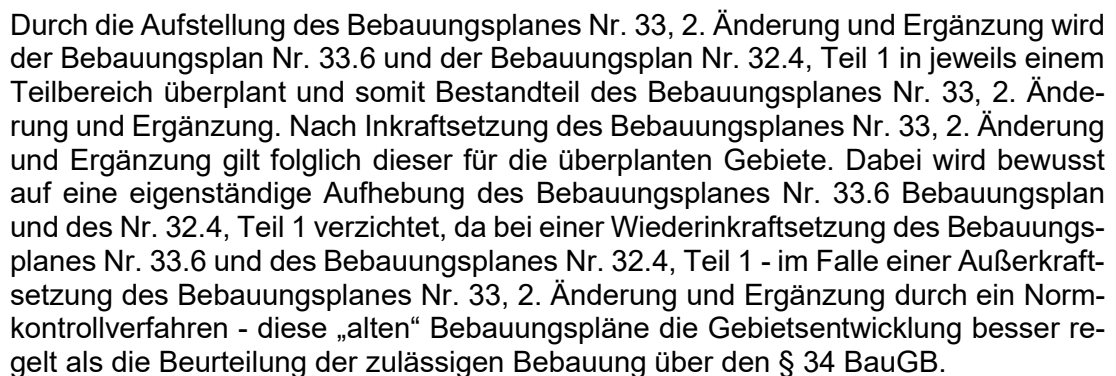


Bild 7: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 33.6



Der Landschaftsplan entspricht in den Grundzielen der Vorgabe des Flächennutzungsplanes.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das gesamte Plangebiet liegt im „Schutzstreifen an Gewässern – Ostsee“ gemäß § 35 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Danach ist ein mindestens 150 m breiter Schutzstreifen landwärts von der Mittelwasserlinie an der Ostsee frei von neuen baulichen Anlagen zu halten. Ausnahmen können nach § 35 Abs. 4 LNatSchG im Rahmen einer Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erteilt werden. Im Verfahren wird daher ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme gestellt.

Weiterhin liegt das gesamte Plangebiet im „Bauverbot zur Ostsee“ gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Landeswassergesetz (LWG). Danach ist das Vordeichgelände frei von neuen baulichen Anlagen zu halten. Ausnahmen können nach § 82 Abs. 3 LWG im Rahmen einer Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erteilt werden. Im Verfahren wird daher auch hier ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme gestellt.

Im Plangebiet liegt das kartierte Biotop 107. In seiner Festsetzung ist es wie folgt beschrieben:

Bild 8: Auszug aus der Biotopfeststellung vom 13.06.1990

Beschreibung/Begründung zum Schutzbereich
Westlichster Abschnitt des zusammenhängenden Dünen-, Strandwallbereichs zwischen Grömitz und Keilenhusen, durch Eintrag von Fremdboden, Anpflanzungen, Samenanflug standortfremder Gehölze, ehemalige Parkplatz- und Bolzplatz-Nutzung stark beeinträchtigt, seewärtiger Strandwall-, Primär- und Weißdünen-Bereich mit Promenade überbaut (außerhalb der Biotopgrenzen); Restfläche stellt ehemalige Grau- und Braundüne dar: im Westteil Robinien- und Pappel-Bestände, Rosen-, Weißdorn-Gebüsch, einzelne Birken, vereinzelt Kriechweide, Unterwuchs und umgebende Flächen vorwiegend von Arten nährstoffreicher Standorte geprägt, übrige Fläche von artenreichen Glatthafer-Beständen, Rotschwingel-, Rot-Straußgras-Rasen eingenommen, durchsetzt mit Arten frischen, nährstoffreichen Grünlands, vereinzelt Ansätze von Heide-Entwicklung, im Baumbestand Arten des sauren Buchenwaldes, mehrfach offene Bereiche mit Pionier-Silbergrasflur und in der Sukzession weiter fortgeschrittener Moos- und Flechtenflora.

Dieses Biotop wurde vom Vermesser aufgenommen und wird in seinem Bestand gesichert.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Grömitz zwischen dem Landesschutzdeich im Nordwesten und der Kurpromenade im Südosten in der Höhe des Brandenburger Weges – nordöstlich der Kurpromenade 6.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Im Südosten des Plangebietes verläuft die Promenade parallel der im Südosten angrenzenden Ostsee mit seinem Strandbereich. Dieser schließt sich im Norden eine Parkanlage an, die intensiv genutzt wird. Zudem steht hier bereits temporär das Riesenrad. Im Norden folgt die Erschließungsstraße, die der rückwertigen Bewirtschaftung und der Erschließung des Vordeichgeländes mit seinen gastronomischen Betrieben dient. Zwischen dieser Zufahrt und dem Landesschutzdeich hat sich eine zum Teil geschützte Grünstruktur entwickelt.

Bild 9: Eigene Fotos vom 26.04.2026; Aufbauphase



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bereits temporär genutzt. Zudem sind in der Umgebung keine moorastigen 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

Das Plangebiet soll die Struktur des Bebauungsplanes Nr. 33 und seiner 1. Änderung fortsetzen. Daher wird auch hier die Art der baulichen Nutzung als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Tourismus“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Unterbringung von Freizeiteinrichtungen zur touristischen Freizeitgestaltung und Erholung - zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde - dienen.

In Sonstigen Sondergebieten ist nur das zulässig, was festgesetzt ist. Was nicht genannt ist, ist somit unzulässig.

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: der touristischen Freizeit- und Strandversorgung, dienen. Gemäß der gemeindlichen Zieldefinition werden nur folgende Nutzungen zugelassen:

1. Freizeiteinrichtungen, wie Fahrgeschäfte (z.B. Riesenrad), Spiel- und Sportanlagen, Kletter- oder Abenteuergeräte, Aussichtsturm oder vergleichbare Anlagen) mit den dazu erforderlichen baulichen Anlagen (wie Kasse, Nebenanlagen als Abstellmöglichkeit),
2. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Innerhalb des Plangebietes sind Werbungen durchaus gewünscht. Diese müssen jedoch der eigenen Nutzung dienen. Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass Anlagen der Außenwerbung - freistehend bzw. an der baulichen Anlage - bis zu einer Höhe von 7 m über NHN zulässig sind.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll nur die Aufstellung von Freizeiteinrichtungen, wie Fahrgeschäfte (z.B. Riesenrad), Spiel- und Sportanlagen, Kletter- oder Abenteuergeräte, Aussichtsturm oder vergleichbare Anlagen) möglich sein.

Fahrgeschäfte, Spiel- und Sportanlagen oder Kletter- oder Abenteuergeräte, sind von der Grundkonzeption ähnlich wie ein Windrad. Daher kann hier folgende Ableitung erfolgen:

Die festsetzbare Grundfläche nach § 19 BauNVO ist die „*von der baulichen Anlage überdeckten Baugrundstücksfläche*“. Bei einer Windenergieanlage überdeckt der Turm die Fläche fest. Die Gondel und die Rotorblätter sind feste Bestandteile der Anlage, jedoch überdeckt sie nicht ständig eine Fläche. Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vom 21.10.2004 – 4C 3.04 – BauR 2005, 498) ist bei der Grundfläche der Windenergieanlage die vom Rotor überstrichene Fläche nicht mitzurechnen, da diese keine bodenversiegelnde Wirkung hat. Übertragen auf ein Riesenrad, sind hier nur relevant der Turm des Riesenrades mit seinem Kassenhaus.

Das genannte Urteil zieht das Fundament der Windenergieanlagen mit in die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO ein, obwohl dieses nicht als „*bauliche Anlage*“ gilt. Auf Grund der Auslegung des Bundesverwaltungsgerichts der Grundfläche in Windparks wird diese Systematik ebenfalls angenommen. Daher erfolgt die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von max. 900 m². Diese Flächen sind ausreichend für die Aufstellung von den geplanten Freizeiteinrichtungen mit einer Kasse und seinen Nebenanlagen; gegliedert nach zulässiger Höhe.

Eine Kasse und die Nebenanlagen gelten hingegen als bauliche Anlagen. Hier ist eine bedarfsgerechte Flexibilität erforderlich, um auch eine Wetterunabhängigkeit zu

sichern. Entsprechend erfolgt die Festsetzung einer Geschossfläche von max. 150 m².

Es erfolgt die Festsetzung einer Eingeschossigkeit für die erforderlichen baulichen Anlagen (wie Kasse, Nebenanlagen als Abstellmöglichkeit), aber auch für die Freizeiteinrichtungen. Die Kombination von der Anlagenhöhe und der Geschossigkeit ist auch für die Freizeiteinrichtungen erforderlich, um eine Bauhöheneinschränkung über „§ 21 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)“ auszuschließen.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung hat zum Ziel, eine gebietsverträgliche und technisch optimale Bebauung zu ermöglichen, um ein Riesenrad aufstellen zu können. Daher wird die Höhenentwicklung im Plangebiet dahingehend geregelt, dass die Freizeiteinrichtungen eine zulässige Höhe von 55 m über NHN erhält; abzüglich die hier vorhandene Geländehöhe von ca. 2,30 m über NHN.

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet gering zu halten, erfolgen hier keine weiteren Festsetzungen, die Abweichungen nach Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO zulassen.

Das Plangebiet liegt unter 3,50 m über NHN bzw. direkt an der Ostsee. Somit gilt dieser Bereich als hochwassergefährdeter Bereich. Um hier eine Gefährdung von Personen von vornherein auszuschließen, erfolgen die Festsetzungen, dass

- die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Hauptanlage für gewerbliche Zwecke nicht niedriger als 2,40 m über NN liegen darf.
- Wassergefährliche Stoffe dürfen nicht niedriger als 2,90 m über NHN gelagert werden.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Hier ist eine offene Bauweise ausreichend, da darüberhinausgehende Freizeiteinrichtungen von über 50 m nicht geplant sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) wird sehr großzügig gesetzt, damit die Freizeiteinrichtungen bedarfsgerecht aufgebaut werden können.

Allerdings soll eine Verschiebung der Freizeiteinrichtungen möglich sein, um eine Flexibilität bei der Auswahl der Freizeiteinrichtungen zu wahren. Um hier schnelle Neuplanungen zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung, dass die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig ist, wenn

- es sich ausschließlich um fliegende bzw. bewegliche Teile der Freizeiteinrichtungen handelt (z. B. von einem Fahrgeschäft),

und

- eine im Teil A: festgesetzte SO-Fläche, Verkehrs- und/oder Grünfläche - bei Freihaltung des festgesetzten Biotopes Nr. 107 - überdeckt werden.

Wenn somit die Gemeindevertretung diesem abweichenden Antrag zustimmt, ist die Festsetzung dieser Ausnahme möglich.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Es erfolgen keine Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Hier soll nur der Bau von Freizeiteinrichtungen zugelassen werden. Daher wird auf die Aufnahme gestalterischer Festsetzungen verzichtet.

2.4 Erschließung

Verkehrlich ist die Fläche über die „*Stettiner Straße*“ erschlossen, die über die „*Schützenstraße*“ bzw. dem „*Blankwasserweg*“ an die zentralen Straßen im Ort angebunden ist. Über diese Zuwegung soll vorrangig die Zufahrt zu den östlich gelegenen Parkplätzen sowie die Belieferung der gastronomischen Einrichtungen, der Läden und der touristischen Einrichtungen erfolgen.

Alle Zufahrtstraßen sind so ausgebaut, dass diese den Verkehr aufnehmen können.

2.4.1 Stellplätze

Das Riesenrad bedient die Laufkundschaft an der Promenade. Eigene Stellplätze sind daher nicht erforderlich.

2.4.2 Parkplätze

Westlich des Plangebietes erfolgt zurzeit die Anhebung der Parkplätze von 75 auf ca. 120 Parkplätze (= + 45 P mehr).

Hauptzielgruppe bleiben aber trotzdem die Urlauber, die vorrangig über die Promenade zu Fuß kommen.

Im Übrigen ist die gesamte Promenade an mehrere gemeindliche Großparkplätze angebunden, so dass für dieses Projekt keine neuen Parkplätze erforderlich sind.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Wie dem Bild 4 zu entnehmen ist, sichert der geltende Bebauungsplan Nr. 32.4, Teil 1, die heute bestehende Bepflanzung und das Biotop Nr. 107 nicht ab. Beides wird zukünftig in die 2. Änderung und Ergänzung aufgenommen.

Entsprechend wird nördliche Teil des Plangebietes mit seiner Bepflanzung als ein Gehölzbiotop, gesetzlich geschütztes Biotop Nr. 326286000-0401 (im FNP Biotop Nr. 107) nach dem Landesnaturschutzgesetz übernommen. Die Fläche selbst bleibt als „öffentliche Grünfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung

„öffentliche Parkanlage“ gesichert. Zur Absicherung der Bestände erfolgen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Biotop Nr. 107“.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Bewertungsgrundlage: Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bildet die Verwaltungsvorschrift „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ (09.12.2013).

Im Umweltbericht (Kap. 6) werden nach dem Runderlass die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, 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.

Eine Freizeiteinrichtung mit ihren Nebenanlagen werden über einen längeren Zeitraum in einem innerstädtischen, intensiv touristisch genutzten Bereich auf Scherrasenfläche aufgestellt. Ein Teil ist durch zwei Wege (590 m²) und wird jährlich durch eine Freizeiteinrichtung (550 m²; außerhalb der Sturmflutzeit) bereits bebaut; für bereits versiegelte Flächen ist kein Ausgleich zu erbringen.

Ausgleichsbedarfsermittlung:

Boden

Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Fläche	mögliche Bebauung	abzüglich Bestand	= Neueingriff
SO-Gebiet (Freizeiteinrichtung, Nebenanlagen, Stellplätze)	900 m ² (von 2.310 m ²)	550 m ²	350 m ²
Grünfläche (geschütztes Biotop)	0 m ²	1.889 m ²	0 m ²
Verkehrsfläche	0 m ²	590 m ²	0 m ²
Summe	900 m ²		350 m ²

Nach Runderlass sind als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Solche Flächen stehen nicht zur Verfügung. Der Ausgleich gilt gemäß Runderlass auch als hergestellt, „wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens im Verhältnis 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z. B. zu einem naturbetonten Biototyp entwickelt werden“.

Der Kompensationsbedarf ergibt sich wie folgt:

Die Gesamtfläche des SO-Gebietes beträgt 2.310 m². Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist mit der festgelegten Grundfläche (GR) eine Versiegelung des Bodens bis zu maximal 900 m² möglich. Darüber hinaus ist ausnahmsweise eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche möglich, wenn es

Die verbleibende mögliche Versiegelung von 350 m² geht daher nach Runderlass mit Faktor 0,5 in die Berechnung ein. Durch die mögliche Überdeckung wird keine zu berücksichtigende Fläche Boden versiegelt. **Der Ausgleichsbedarf insgesamt beträgt 175 m².**

Gemeindliches Ökokonto Nr. 1.19 „Fläche in Lenste“ auf Flurstück 24/3, Flur 4, Gemarkung Lenste; Gesamtgröße 68.103 m²

Bild 10: Lage Gemeindliches Ökokonto Nr. 1.19 „Fläche in Lenste“ auf Flurstück 24/3, Flur 4, Gemarkung Lenste; Gesamtgröße 68.103 m²

Wasser

Durch die Nutzungsänderungen der Flächen kommt es durch das Aufstellen einer Freizeiteinrichtung zeitweilig zu einer geringen Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes. Durch den Rückbau der baulichen Anlagen steht die Fläche wieder vollständig dem Wasserkreislauf zur Verfügung. Damit ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen.

Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist durch die intensive touristische Nutzung und durch ein geschütztes Gehölzbiotop geprägt. Die Planung beschränkt sich auf die Sicherung der bisherigen Freizeitnutzung. Dadurch kommt es auf der Scherrasenfläche zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere. In das Gehölzbiotop wird nicht eingegriffen. Aufgrund der intensiven Nutzung und Bewirtschaftung des Plangebietes und seines Umfeldes hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt. Mit der Entwicklung von artenreichem Grünland (Maßnahme M1) wird Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen und die biologische Vielfalt verbessert, so dass der Eingriff ausgeglichen ist. Nach dem Rückbau der baulichen Anlagen steht die Fläche zudem wieder zur Verfügung.

Landschaftsbild

Durch das Aufstellen von Freizeiteinrichtungen entstehen Veränderungen im Landschaftsbild. Das Vorhaben befindet sich in einem „*Ordnungsraum für Tourismus und Erholung*“ und einem „*Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft*“. Mit dem Bebauungsplan wird den Grundsätzen der Regionalplanung entsprochen. Das Landschaftsbild wird nicht grundlegend belastet, die touristische Nutzung ermöglicht. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff in einen vorbelasteten Bereich. Im Umfeld sind bereits bauliche Anlagen vorhanden. Das Areal der Promenade ist intensiv touristisch genutzt. Am Vorhabenstandort wird seit einigen Jahren eine Freizeiteinrichtung (Riesenrad) aufgestellt und betrieben. Somit ist der Eingriff in das Schutzgut Landschaft weitgehend abgemildert. Zudem erfolgt für die bisherige Flächennutzung lediglich eine baurechtliche Sicherung für das Aufstellen von Freizeiteinrichtungen. Mit der Schaffung von artenreichem Grünland (*Maßnahme 1*) wird das Landschaftsbild aufgewertet, so dass der Eingriff ausgeglichen ist.

Zusammenfassung: Die Nutzung der Freifläche stellt einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG dar. Wie der Bewertung des Umweltberichtes zu entnehmen ist, ist die Beeinträchtigung nicht erheblich und der Eingriff ausgleichbar. Daher gilt er nach dem BNatSchG nicht als „wesentliche“ Eingriffe. Insgesamt ist der Eingriff daher vertretbar.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt mitten in Grömitz. Der Bebauungsplan Nr. 33 und seinen Änderungen und Ergänzungen ist so konzipiert, dass hier Spielmöglichkeiten für Kinder entstehen werden. Zudem grenzen Grünflächen und der Strand unmittelbar an.

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:

Der Bebauungsplan Nr. 33, 2. Änderung und Ergänzung ist durch den Bebauungsplan Nr. 33.6 umgeben, der seit dem 23.04.2021 gilt. Dieser umfasst folgenden Geltungsbereich:

Bild 11: Auszug aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.6



Somit deckt er den gesamten Bereich an der Küste ab, der durch den Tourismus geprägt ist; einschließlich Gastronomie, Läden und Veranstaltungen.

Entsprechend für diese Nutzung wurde eine schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. ALK 1907.18952020 F von ALN Akustik Labor Nord GmbH, Kiel, vom 30.04.2020, erstellt (siehe Anlage), die Grundlage für die Genehmigungen aller Nutzungen in dem Bereich ist. Das Gutachten ist Anlage des Bebauungsplanes Nr. 33.6 und somit öffentlich einsehbar. Es geht in seinem Punkt 1 von folgender „Situation, Aufgabe, Ergebnis“ aus:

„Die Gemeinde Grömitz beabsichtigt die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 33. Innerhalb des Plangebietes befinden sich sonstige Sondergebiete mit besonderer Zweckbestimmung (SO). Das SO „Veranstaltungsfläche“ dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen.

Die ALN Akustik Labor Nord GmbH wird beauftragt, die durch die Veranstaltungen in der Wohnnachbarschaft zu erwartenden Freizeitlärm-Immissionen schalltechnisch zu untersuchen, mit dem Ziel, Hinweise für die Berücksichtigung des Schallschutzes im Rahmen des Planungsprozesses zu liefern.

Die Beurteilung der Geräuschimmission erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005 [1,2]. DIN 18005 verweist hinsichtlich der Beurteilung von Freizeitanlagen auf die einzelnen Ländervorschriften, u.a. auf die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein [3]. Nach Abschnitt 2 der Freizeitlärm-Richtlinie stellen Freizeitanlagen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne § 22 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [4] dar. Entsprechend Abschnitt 3 der Freizeitlärm-Richtlinie kann bei der Ermittlung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräuschimmissionen auf die allgemein anerkannten akustischen Grundregeln, wie sie in der TA Lärm [5] festgehalten sind, zurückgegriffen werden.

Die Geräuschimmission wird auf Basis einer Geräuschimmissionsprognose ermittelt. Die Prognoseergebnisse dienen als Basis für Festsetzungsvorschläge. Im Ergebnis zeigt vorliegende schalltechnische Untersuchung, welcher Veranstaltungsbetrieb pro SO-Veranstaltungsfläche für Veranstaltungen nicht seltener Häufigkeit und seltenen Veranstaltungen möglich ist. Darüber hinaus werden Einwirkbereiche für seltene Veranstaltungen festgelegt. Vergleiche hierzu Abschnitt 7.“

Damit die touristische Entwicklung weiter gesichert und ausgebaut werden kann, ohne zu schalltechnischen Konflikten in der Umgebung zu führen, werden folgende Maßnahmen unter Punkt 7 in der Anlage vorgeschlagen:

„Grundsätzlich gilt für den Schutz gegenüber Freizeitlärm, dass aktive Maßnahmen erforderlich sind, die dazu führen, dass die Immissionsrichtwerte vor den betroffenen Fassaden eingehalten werden.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt, dass nicht alle Veranstaltungsarten auf den jeweiligen Sonderveranstaltungsflächen möglich sind. Darüber hinaus sind Mindestabstände nach Tabelle 7 und 9 für einzelne Veranstaltungsflächen nötig.

Es wird empfohlen die vorgeschlagenen Veranstaltungsarten auf den jeweiligen Sonderveranstaltungsflächen gegenüber Freizeitlärm nach Tabelle 7 & 9 im B-Plan festzusetzen. Ein entsprechender Formulierungsvorschlag ist in Anlage 4 gegeben. Einzelnachweise sind zulässig, in diesem Fall kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn eine Veranstaltung nicht über den ganzen Beurteilungszeitraum stattfindet.“

Die entsprechenden Festsetzungen sind im Bebauungsplan Nr. 33.6 enthalten.

Der Bereich der geplanten Freizeiteinrichtungen mit zulässigen Nutzungen, wie Fahrgeschäfte (z.B. Riesenrad), Spiel- und Sportanlagen, Kletter- oder Abenteuergeräte, Aussichtsturm oder vergleichbare Anlagen, stellen nach der beiliegenden Untersuchung keinen „Veranstaltungsort“ dar. Bei den zukünftig zulässigen Nutzungen ist somit maximal Musik durch Lautsprecher zu erwarten, die nur im Nahbereich hörbar ist; genauso wie dies in den angrenzenden Gastronomien bereits üblich ist.

Zur Zeit befindet sich im Plangebiet z. B. ein Riesenrad, welches nach dem Bebauungsplan eine Freizeitanlage ist. Die Kabinen des Riesenrades sind verglast, so dass keine Geräusche aus diesen in die Umwelt gehen. Durch das sehr langsame Drehen

des Rades entstehen auch keine Pfeifgeräusche, wie bei einem Windrad. Erkennbare Immissionen entstehen nicht.

Mit dem genannten Gutachten hat die Gemeinde bereits eine gute übergeordnete Lenkungsgrundlage parallel der gesamten Promenade mit dem Ziel, dass ein gesundes Wohnen und Arbeiten möglich ist. Detaillierter Prüfungen sind jeweils Inhalte der Projektplanung.

Weitergehende Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Das Riesenrad ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr mindestens abgeschaltet. Somit entstehen keine wesentlich beeinträchtigenden Emissionen in den Nachtzeiten. Da im gesamten Promenadenbereich, in den hinter dem Deich stehenden 5-geschossigen Gebäuden und den in der Umgebung stehenden älteren Windenergieanlagen ohne Lichtabschaltungen in der Nacht, touristisch geprägte Lichtemissionen üblich sind, sind keine weiteren Veränderungen durch die geplanten Freizeiteinrichtungen zu erwarten.

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:

Erst in ca. 300 m Entfernung liegt der „Blankwasserweg“ mit örtlicher Bedeutung. Auf Grund der Entfernung sind keine Immissionen zu erwarten, die auf das Plangebiet wirken.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits ausreichend erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründung zum geltenden Bebauungsplan Nr. 33 verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. entsorgen.

Somit besteht die gesicherte Ver- und Entsorgung bereits.

5. HINWEISE

5.1 Bodenschutz

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

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.

5.2 Altlasten

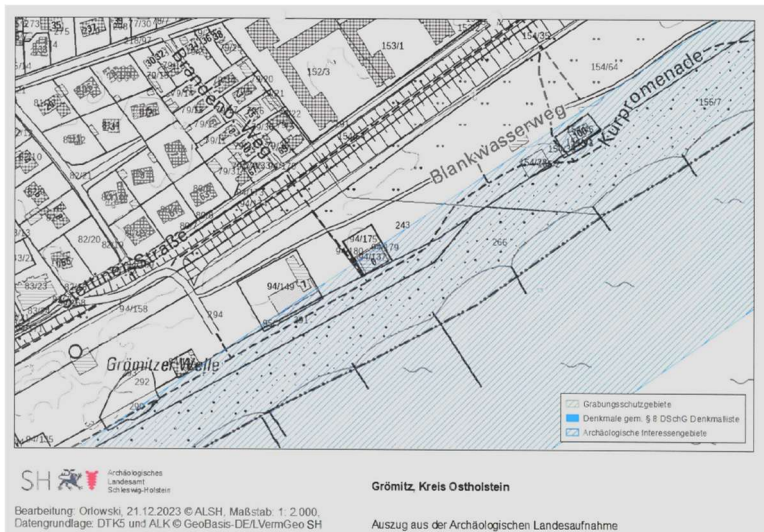
Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Anhaltspunkte für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologie

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessengebiet. Dieses archäologische Interessengebiet dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen ist.

Bild 12: Karte vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein – Obere Denkmalschutzbehörde – vom 21.12.2023



Es 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

Das gesamte Plangebiet liegt im „Bauverbot zur Ostsee“ gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Landeswassergesetz (LWG). Danach ist das Vordeichgelände frei von neuen baulichen Anlagen zu halten. Ausnahmen können nach § 82 Abs. 3 LWG im Rahmen einer Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erteilt werden. Im Verfahren wird daher auch hier ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme gestellt.

Es gelten somit folgende Festsetzungen, die verbindlich im Bebauungsplan aufgeführt sind:

- Räume mit gewerblicher Nutzung auf Höhe von mind. NHN +2,40 m (OKFF)
- Wassergefährliche Stoffe dürfen nicht niedriger als 2,90 m über NHN gelagert werden.

Folgende Punkte sind in der Projektplanung umzusetzen:

- Besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen

- Einrichtung gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Bauliche Anlagen müssen konstruktiv gegen Auftrieb, Wellenbelastung und Unterspülung gesichert werden.

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

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diese Bauleitplanung folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes auf einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und unweit der Kreisstraße 36 hält die Gemeinde eine einfache Bestandsdarstellung mit Potentialbewertung für ausreichend.

Einleitung											
Gegenstand ist die Überplanung einer Fläche für ein Gebiet in Grömitz zwischen dem Landschaftsschutzdeich im Nordwesten und der Kurpromenade im Südosten in der Höhe des Brandenburger Weges, nordöstlich der Kurpromenade 6.											
Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans											
Größe	Geltungsbereich B-Plan Nr. 33, 2. Änderung und Ergänzung:										
	<table> <tr> <th>Gebiet</th><th>Gesamtgröße</th></tr> <tr> <td>SO-Gebiet</td><td>2.310 m²</td></tr> <tr> <td>Grünfläche</td><td>1.889 m²</td></tr> <tr> <td>Verkehrsfläche</td><td>590 m²</td></tr> <tr> <td>Gesamt</td><td>4.890 m² (0,49 ha)</td></tr> </table>	Gebiet	Gesamtgröße	SO-Gebiet	2.310 m ²	Grünfläche	1.889 m ²	Verkehrsfläche	590 m ²	Gesamt	4.890 m² (0,49 ha)
Gebiet	Gesamtgröße										
SO-Gebiet	2.310 m ²										
Grünfläche	1.889 m ²										
Verkehrsfläche	590 m ²										
Gesamt	4.890 m² (0,49 ha)										



Planungsziele	Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur längerfristigen Aufstellung von Freizeiteinrichtungen, wie Spiel- und Sportanlagen, Kletter- oder Abenteueranlagen, Aussichtstürme, Riesenräder oder vergleichbare Anlagen, die dem touristischen Bedarf an der Ostseeküste entsprechen.
Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	
Fachplanungen	
Landesentwicklungsplan	Die Karte der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 (LEP) kennzeichnet Grömitz als „ <i>Schwerpunktraum für Tourismus und Entwicklung</i> “ und ländlichen Zentralort.
Regionalplan	Der Regionalplan (RP) 2004 Planungsraum II zählt der Planbereich zum „ <i>Ordnungsraum für Tourismus und Erholung</i> “ sowie zum „ <i>Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft</i> “. Grömitz ist als „ <i>Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes</i> “ ausgewiesen.
Landschaftsrahmenplan	Der Landschaftsrahmenplan (LRP) 2020, Planungsraum III, kennzeichnet Grömitz und seine Umgebung als „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“. Gut 205 m östlich ist ein Landschaftsschutzgebiet gem. § 26 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG dargestellt.
Flächennutzungsplan	Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Grömitz mit seinen Änderungen kennzeichnet die baulich genutzten Flächen als „ <i>Sonstige Sondergebiete</i> “, die durchgängig dem Tourismus dienen. Der Strandbereich ist als „ <i>Grünfläche</i> “ „ <i>Strand</i> “ ausgewiesen. Im Geltungsbereich ist ein geschütztes Biotop Nr. B107 dargestellt und im FNP-Erläuterungsbericht als „Grau- und Braundüne, standortfremde Gehölze, Ansatz von Heideentwicklung, Arten des nährstoffreichen Grünlands“ bezeichnet.
Landschaftsplan	Der zugehörige Landschaftsplan weist dieselben Aussagen aus. Des Weiteren wird der Bereich als „Naturnahe Lebensräume, durch Nutzung beeinträchtigt“ bewertet.
Fachgesetze	
Biotopverbund § 12 LNatSchG	Etwa 495 m östlich des Geltungsbereiches verläuft entlang der Küste die Verbundachse des Biotopverbundsystems „Küstenabschnitte zwischen Kellenhusen und Neustadt“, Objekt-ID 1931. Es überlagert Teile des unten genannten Landschaftsschutzgebietes bzw. der Natura 2000 Gebiete. Das Plangebiet selbst ist nicht Teil eines Biotopverbunds gemäß § 12 LNatSchG.
Erklärung zum geschützten Teil von Natur und Landschaft § 12a LNatSchG	Es befinden sich keine nach § 12a LNatSchG ausgewiesenen geschützten Teile von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung.

Naturschutzgebiete § 13 LNatSchG	Es befinden sich keine nach § 13 LNatSchG ausgewiesenen Naturschutzgebiete innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung.
Biosphärenreservate § 14 LNatSchG	Es befinden sich keine nach § 14 LNatSchG ausgewiesenen Biosphärenreservate innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung.
Landschaftsschutzgebiete § 15 LNatSchG	Es befinden sich keine nach § 15 LNatSchG ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches. Gut 205 m östlich liegt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 13.0 „Grömitzer Heide (Schafweide)“. Dessen östlicher Teil (etwa hälftig) überlagern die Natura 2000-Gebiete sowie die Biotop-Verbundachse „Küstenabschnitte zwischen Kellenhusen und Neustadt“, s. u..
Naturparke § 16 LNatSchG	Es befinden sich keine nach § 16 LNatSchG ausgewiesenen Naturparke innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung.
Naturdenkmäler § 17 LNatSchG	Es befinden sich keine nach § 17 LNatSchG ausgewiesenen Naturdenkmäler innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung.
Geschützte Landschaftsbestandteile § 18 LNatSchG	Es befinden sich keine nach § 18 LNatSchG ausgewiesenen geschützten Landschaftsbestandteile innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung.
Geschützte Biotope § 21 LNatSchG	Im FNP ist das Biotop Nr. 107 im Geltungsbereich verortet, s. o.. Der nördliche Teil des Plangebietes ist gemäß der digitalen Karte „Biotopkartierung SH gesetzlich geschütztes Biotop Nr. 326286000-0401 „Bewaldete Düne mit mehr als 30% nicht heimischen Arten“. Beschreibung nach Biotopbogen: „Dünengelände bepflanzt mit Robinien und Hybrid-Pappeln. Dünenstruktur im Bodenrelief noch weitgehend erhalten. Durch Kaninchenfütterung entsteht offener Sand. Die Gehölze, vor allem die Robinien sind strauchartig ausgebildet, da sie von Zeit zu Zeit gänzlich zurückgeschnitten werden. Sie bilden einen relativ dichten Bestand. An den Durchgängen zum Strand sind Ruderalarten häufiger vertreten.“
Nationalparke § 24 BNatSchG	Es befinden sich keine nach § 24 BNatSchG ausgewiesenen Nationalparke innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung.
Natura 2000 Gebiete § 32 BNatSchG	Es befinden sich keine nach § 32 BNatSchG ausgewiesenen Natura 2000 Gebiete innerhalb des Geltungsbereiches. Gut 510 m östlich liegt das FFH-Gebiet DE 1832-329 „Ostseeküste zwischen Grömitz und Kellenhusen“, überlagert von dem SPA-Gebiet Nr. DE 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“.
Oberirdische Gewässer § 2 LWG	Es befinden sich keine nach § 2 LWG ausgewiesenen oberirdischen Gewässer erster oder zweiter Ordnung innerhalb des Geltungsbereiches.

Wasserschutzgebiete § 42 LWG	Es befinden sich keine nach § 42 LWG ausgewiesenen Wasserschutzgebiete oder geplante Wasserschutzgebiete innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung.
Überschwemmungsgebiete § 74 LWG	Es befinden sich nach § 74 LWG ausgewiesene Überschwemmungsgebiete innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung. Der Digitale Atlas Nord Allgemein, Themenkarte „Umwelt“, stellt den nördlichen Teil des Plangebietes als Küstenhochwasserrisikogebiet dar. Nach dem Umweltportal Themenkarte „Wasser“ liegt der Bereich des Plangebietes in einer „Sturmflutgefährdeten Niederung“ („Überflutung – direkte Gefährdung im Extremszenario“).
Denkmalschutz § 2 DSchG	Gemäß digitalen Denkmalkarte Schleswig-Holstein befinden sich keine nach § 2 DSchG ausgewiesenen Kulturdenkmale und Schutzzonen innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung. Nach dem Digitalen Atlas Nord Archäologie-Atlas SH liegt der südliche Rand des Plangebietes im Archäologischen Interessengebiet Nr. 13. Die Karte des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein – Obere Denkmalschutzbehörde – stellt es in der Stellungnahme vom 21.12.2023 dar.

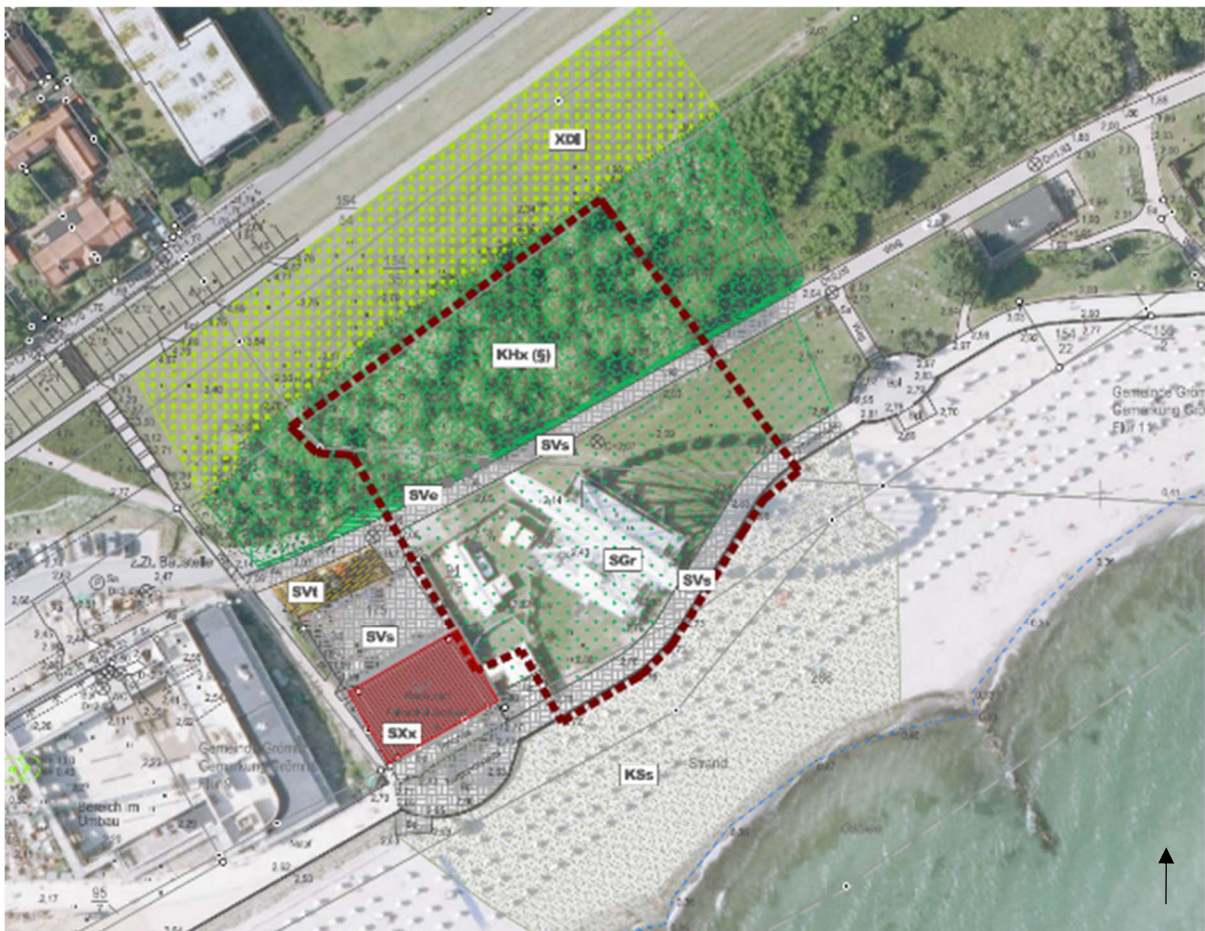
Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

In Vorbereitung der Planung erfolgte mehrmals, zuletzt im Oktober 2024 durch PLANUNG kompakt eine Begehung des Plangebietes. Die Biotoptypenklassifizierung fand statt nach den methodischen Grundlagen der *Kartieranleitung und erläuterten Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins* (Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein, Version 2.2.1, korrigierte Fassung, Stand August 2024). Im Rahmen dieser Untersuchung wurden folgende Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs bzw. angrenzend festgestellt:

Codierung	Biotoptyp Bezeichnung	Schutzstatus
KHx	Bewaldete Küstendüne mit mehr als 30 % gebietsfremden Arten	§ 30 (6) BNatSchG, BiotopVO 5c
KSs	Vegetationsfreier Strand	---
SGr	Rasenfläche, arten- und strukturarm	---
SVe	Bankette, extensiv gepflegt	---
SVs	Vollversiegelte Verkehrsfläche	---
SVt	Teilversiegelte Verkehrsfläche	---
SXx	Neue Bausubstanz	---
XDI	Landesschutzdeich	---

Bild 1: Biotopkartierung, PLANUNG kompakt LANDSCHAFT, 28.04.2026



Legende

- ■ ■ ■ Geltungsbereich B-Plan Nr. 33, 2. Änderung
-  KHx - Bewaldete Küstendüne mit mehr als 30 % gebietsfremden Arten; § 30 BNatSchG
-  KSs - Vegetationsfreier Strand
-  SGr - Rasenfläche, arten- und strukturarm
-  SVe - Bankette, extensiv gepflegt
-  SVs - Vollversiegelte Verkehrsfläche
-  SVt - Teilversiegelte Verkehrsfläche
-  SXx - Neue Bausubstanz
-  XDI - Landesschutzdeich

Der Geltungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Grömitz zwischen Deich (Biototyp XDI) und Kurpromenade (SVs), nordöstlich der Kleinen Seebrücke. Etwa mittig quert ein Fahrweg (SVs) mit Bankett (SVe) Richtung öffentlicher Toilette. Nördlich dieses Weges befindet sich eine gehölzbestandene Fläche (KHx), die von Zeit zu Zeit auf den Stock gesetzt wird. Sie ist entlang des Fahrweges durch Findlinge gesichert.

Zwischen den beiden befestigten Wegen (SVs) liegt eine intensiv gepflegte, gehölzfreie Rasenfläche (SGr), die nördlich durch einen Holzzaun, Poller und große Findlinge eingefasst ist. Dieser Bereich wird seit einigen Jahren saisonal als Standplatz für ein Riesenrad und seine Nebenanlagen genutzt.

Südwestlich schließt ein Restaurantbetrieb (SXx) sowie ein wassergebundener und ein gepflasterter Parkplatz (SVt, SVs) an. Südöstlich des Geltungsbereiches liegen der Badestrand (KSS) mit Strandkörben und die Ostsee.

Bild 2: Blick von Kurpromenade Richtung Biotop,

Aufnahme PK 02.02.2023



Bild 3: Blick Richtung Nordosten, links Teil des Gehölzbiotopes, rechts Rasenfläche bzw. Standort für Freizeiteinrichtung, Aufnahme PLANUNG KOMPAKT 02.02.2023



Bild 4: Blick aus der Riesenrad-Gondel in das Gehölzbiotop, Aufnahme PLANUNG KOMPAKT 20.04.2023



Bild 5: Blick von Kurpromenade zum Riesenrad, links im Bild Gehölzbiotop, Aufnahme PLANUNG KOMPAKT 31.03.2023



Tiere

Faunistische Erfassungen liegen nicht vor. Vorkommen von Bodenbrütern in den Randbereichen des Gehölzbiotopes (Nr. 326286000-0401) sind möglich. Auf der intensiv gepflegten bzw. genutzten Scherrasenfläche zwischen Biotop und Promenade sowie auf dem nördlich des Gehölzbiotopes angrenzenden Deich sind Bruten von Offenlandvogelarten nicht wahrscheinlich. Das Vorhandensein von typischen Offenlandarten, bspw. Wiesenschafstelze, kann ausgeschlossen werden, da Bereiche mit hoher menschlicher Störung und Flächen intensiver Pflege von den Brutvögeln gemieden werden. Je nachdem wie stark die zurück geschnittenen Bäume wieder ausgeschlagen sind, sind gehölz-/ gebüschbrütende Vogelarten wie Meisen, Finken, Amseln potenziell möglich.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Hauptverbreitungsgebietes der Haselmaus (Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) in Schleswig-Holstein. Das Gehölzbiotop liegt am Deichfuß und besteht aus Robinien und Hybrid-Pappeln. Es stellt kein geeignetes Habitat für diese Art dar. Sie bevorzugt dichtes Hasel- und Schlehengestrüpp mit einer breiten Übergangszone besonnter Brombeerbestände und meidet Niederungslagen¹.

Der Bestand des Gehölzbiotopes ist strauchartig ausgebildet. Die jungen, aufgewachsenen Baumschösslinge haben Stammdurchmesser von fingerdick bis 20 cm und werden von Zeit zu Zeit gänzlich zurückgeschnitten. Eine Ausbildung von Höhlen ist daher sehr gering. Entstandene kleinere Höhlen oder Risse und Taschen können allenfalls potenziell von Fledermäusen als Sommerquartier genutzt werden. Sie eignen sich jedoch nicht als Winterquartier. Altbäume kommen im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vor. Mit einem Vorkommen von Fischotter und Biber ist aufgrund der fehlenden Fließgewässer nicht zu rechnen.

Im Gehölzbiotop entsteht gem. Biotopbogen durch Kaninchentätigkeit offener Sand.

Kleingewässer fehlen im Plangebiet und dessen Umfeld. Der Standort stellt daher keinen geeigneten Lebensraum für Amphibien dar. Das Vorkommen geschützter Reptilien ist kaum wahrscheinlich. Nach dem FFH-Bericht 2019 des LfU sind für das Planquadrat, in dem das Plangebiet liegt, keine Nachweise besonders geschützter Amphibien und Reptilien verzeichnet.

Pflanzen

Das Plangebiet ist zweigeteilt durch einen Weg. Der nördliche Teil ist bepflanztes Dünengelände (Biotoptyp KHx), hauptsächlich bestehend aus jungen Robinien (*Robinia pseudoacacia*) und Hybrid-Pappeln (*Populus canadensis*). Die Boden bedeckende Schicht bilden Wehrlose Trespe (*Bromus inermis*), Gewöhnliches Knäuelgrass (*Dactylis glomerata*), Gewöhnliche Quecke (*Elymus repens*) und Große Waldfetthenne (*Hylotelephium maximum*), Quelle Biotopbogen 26.08.2017. Die Waldfetthenne

¹ Merkblatt Berücksichtigung der Haselmaus bei Vorhaben, Stand Oktober 2018

	steht auf der Vorwarnliste der Roten Liste². Es besteht Biotopschutz gem. § 30 Abs. 2 Nr. 6 BNatSchG und BiotopV (1) Nr. 5.c. Diese Fläche ist kein FFH-Lebensraumtyp (LRT). Sie gehört zum gesetzlich geschützten Biotop Nr. 326286000-0401. Der südliche Teil besteht aus regelmäßig gepflegtem Scherrasen (<u>SGr</u>). Bild 6: Auszug Themenportale SH, BiotoPLANUNG kompaktartierung (Abruf 09.04.2026), Ergänzung ca.-Lage Plangebiet (Strichellinie) 
	<u>Biologische Vielfalt</u> Der Vorhabenstandort liegt nach Landschaftsplan in einem „<i>naturnahen Lebensraum, der durch Nutzung beeinträchtigt</i>“ ist. Insbesondere in Bezug auf die Vogelwelt weist das nördliche Plangebiet aufgrund der Gehölzstrukturen eine höhere biologische Vielfalt auf als der südliche Teil. Jedoch sind besonders schützenswerte Tier- und Pflanzenarten voraussichtlich nicht zu erwarten. Die intensiv gepflegte Rasenfläche und die beiden querenden Wege weisen keine bzw. eine sehr geringe biologische Vielfalt auf; sie erfüllen kaum Funktionen für den Naturhaushalt.

² Die Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins, Rote Liste Band 1, Flintbek Mai 2021

Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Land- schaft	<u>Fläche</u> Beansprucht wird eine bislang intensiv gepflegte Scherrasenfläche. Der nördlich davon liegende Fahrweg und die südlich anrainende Promenade sind gepflastert. <u>Boden</u> Der Boden des Plangebietes ist durch Gley-Regosole gekennzeichnet. Es sind sickerwassergeprägte, gering entwickelte Böden. Südlich des Vorhabenstandortes schließt Strand (118, UeA) an. Nördlich grenzt der Deich (184) an. Archivböden oder Klimasensitive Böden sind am Standort nicht vorhanden. Die natürliche Ertragsfähigkeit (BGZ) ist regional betrachtet im Bereich des Plangebietes sehr gering (Bodenzahl ≤ 28). Die bodenkundliche Feuchtestufe (BKF) ist mit „stark feucht, für Wiese bedingt geeignet, da häufig zu feucht (Streuwiesen)“ bewertet. Die Sickerwasserrate ist mit gering ($< 215 - 240$ mm/a) beschrieben. Die Feldkapazität (FkWe – Wasserrückhaltevermögen) ist sehr gering (≤ 106 mm). Die Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum ist gering (Swe: $< 150 - 300$ kmolc/ha). Entsprechend sind der Bodenwasseraustausch – Nitratauswaschungsgefährdung (NAG) – regional betrachtet mittel ($< 74 - 144$ % Austausch FKwe) und die GesamtfILTERwirkung (GFW) sehr gering bis gering. Insgesamt verfügt das Plangebiet über eine mittlere bodenfunktionale Gesamtleistung. Das Plangebiet befindet sich in dem Geotop „Strandwallebene Kellenhusen – Grömitz (Lenster Strand) mit ehemaligem Klostersee“ (Objekt-Nr. St 012). Dieses Geotop erstreckt sich entlang der Küste zwischen Grömitz und Kellenhusen. Nach dem Themenportal Data Warehouse (DWH) kommen im Geltungsbereich keine Flächen der Moorkulisse vor. <u>Wasser</u> Das Plangebiet liegt über dem Grundwasserkörper im Hauptgrundwasserleiter Kossau/ Oldenburger Graben (ST07), der weder hinsichtlich des chemischen Zustandes noch hinsichtlich des mengenmäßigen Zustandes oder sonstiger anthropogener Einwirkungen zu den gefährdeten Grundwasserkörpern gehört. Sein mengenmäßiger und chemischer Zustand wird mit gut (2) bewertet. Etwa 1,14 km nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Trinkwassergewinnungsgebiet Karkbrook. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstliegende Fließgewässer, der Randgraben, befindet sich ca. 1,9 km nordöstlich. Stillgewässer kommen im Bereich nicht vor. <u>Luft und Klima</u> Das Land Schleswig-Holstein wird klimatisch vor allem durch den Einfluss des maritimen Klimas geprägt. Der südliche Abschnitt der Ostsee ist Teil der gemäßigten Klimazone, geht nach Osten hin in ein kontinental geprägtes Klima über. Vorherrschende Westwinde sorgen für milde und feuchte Verhältnisse. Die Küsten Ostholsteins weisen mit rund 600 mm die niedrigsten Niederschlagswerte auf.
--	---

Das örtliche Klima im Bereich des Planvorhabens wird bereits beeinflusst durch die vorhandenen Versiegelungen des querenden Fahrweges sowie der angrenzenden Kurpromenade und der südwestlich angrenzenden Bebauung.

Landschaft

Die Gemeinde Grömitz und somit auch das Plangebiet sind Teil des Ostholsteinischen Hügellandes. Grömitz befindet sich in der Untereinheit Südost-Oldenburg. Der nördliche Randbereich von Grömitz gehört zu einer historischen Knicklandschaft. Der Vorhabenstandort und sein Umfeld hingegen weisen keine charakteristischen Knicks auf.

Grömitz ist geprägt durch intensive touristische Nutzung. Entlang der Küste sind der Jachthafen, die Surfschule, Strandkorbvermietungen, die Kurpromenade mit Geschäften und Restaurants, die Erlebniswelt Dünenpark, die große, illuminierte Seebrücke mit Tauchgondel, Spielbereiche, temporäre Strandbewirtungen u. ä. angeordnet. Im Umfeld von Grömitz prägen hohe, weithin sichtbare Windenergieanlagen das Landschaftsbild. Windparke befinden sich mind. 3,5 km westlich des Geltungsbereiches zwischen Grömitz, Schashagen und Autobahn A1 sowie mind. 5,7 km nördlich des Geltungsbereiches zwischen Cismar, Riepsdorf und A1.

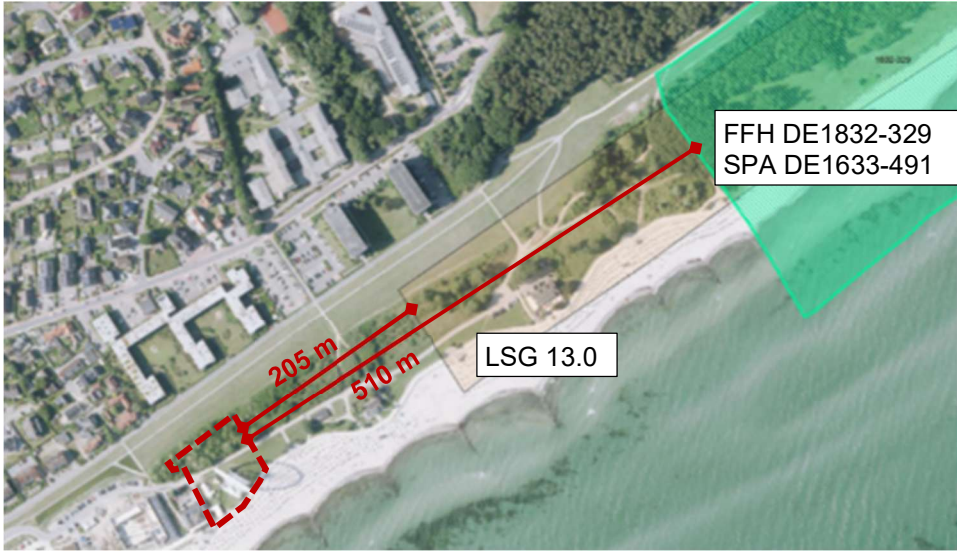
Über viele Jahre wird am Grömitzer Strand im Bereich des Plangebietes bereits eine Freizeiteinrichtung saisonal betrieben. Es handelt sich um ein Riesenrad mit einer Höhe < 55 m. Es sind die Regelungen der Gemeinde zu beachten; eine uneingeschränkte Beleuchtung gilt nur bis 22 Uhr (E-Mail der TSG vom 12.03.2026). Das Riesenrad ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr mindestens abgeschaltet. Der temporäre Bau wird seitens der Gemeinde, gemeinsam mit einem Gutachter, Anfang der jeweiligen Saison abgenommen. Der Tourismus-Service Grömitz (TGS) vergibt einen individuellen Jahresvertrag.

Bild 7: Blick von Kurpromenade Richtung Grömitz auf Vorhabenstandort mit Riesenrad, Aufnahme PLANUNG KOMPAKT 31.03.2023



	Das saisonale Riesenrad ist in das touristische Umfeld integriert. Gäste nutzen es als Fotokulisse, wie eine öffentlich gepostete Aufnahme aus den Appartementshäusern am Blankwasserweg³ Richtung Geltungsbereich zeigt, Bild 8. Bild 8: Blick aus dem Appartementhaus Baltic am Blankwasserweg Richtung Geltungsbereich, Aufnahme Frühjahr 2025  Die Mecklenburgische Ostseeküste südlich und gegenüber von Grömitz ist mindestens 16,5 km entfernt. Die Ortslagen liegen nicht unmittelbar an der See. Ein sichtverstellender Waldstreifen kennzeichnet die Küstenlinie.
Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten	Die östliche Plangebietsgrenze ist von den Natura2000-Gebieten 510 m entfernt: FFH-Gebiet Nr. DE1832-329 „Ostseeküste zwischen Grömitz und Kellenhusen“, überlagert durch das SPA-Gebiet Nr. DE1633-491 „Ostsee östlich Wagrien.“ Das übergreifende Schutzziel des FFH-Gebietes ist die <i>„Erhaltung zusammenhängender und relativ großräumiger Komplexe der Dünentypen der Ostseeküste, einer vielfältigen Strandwall- und Dünenlandschaft in Verbindung mit Dünentälern und Spülsäumen und der vorgelagerten Flachwasserbereiche“.</i> Übergreifende Schutzziele des SPA-Gebietes sind die <i>„Erhaltung der Küstengewässer mit außerordentlich hoher Bedeutung im internationalen Vogelzuggeschehen als Rast- und Überwinterungsgebiet für Reiher-, Berg- und Eider-, Eis- und Trauerenten. Zusammen mit den übrigen</i>

³ <https://www.google.com/maps>, Abruf 20.04.2026

	<i>Ostseegebieten hat es existentielle Bedeutung als Überwinterungsgebiet für die Entenpopulationen der Ostsee.“</i> Bild 9: Auszug Umweltportal mit Lage FFH-Gebiet DE1832-329, überlagert von SPA-Gebiet DE1633-491 und LSG Nr. 13.0 
Schutzgut Mensch, insb. die menschliche Gesundheit	Grömitz liegt in einem ausgewiesenen „Schwerpunktraum für Tourismus und Entwicklung“. Die Nutzung durch Erholungssuchende konzentriert sich auf den Strand sowie auf die Kurpromenade mit ihren anrainenden touristischen Angeboten. Angebotene Freizeiteinrichtungen werden gern angenommen. In diesem intensiv genutzten Bereich befindet sich auch das Plangebiet. Seit ein paar Jahren gibt es an gleicher Stelle saisonal ein Riesenrad.
Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Das archäologische Interessensgebiet Nr. 13 überstreicht den südlichen Rand des Plangebietes. Es sind keine Kulturdenkmale und Schutzzonen bekannt.
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	
Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung	
Die Bebauung sowie die Inanspruchnahme der Fläche sind mit unvermeidbaren Eingriffen verbunden. Dabei kann es sich um folgende Auswirkungen handeln:	
Baubedingte Auswirkungen (kurzfristige Belastung) - Baustellenverkehr - Einrichtung der Baustelle - Freisetzung/ Abschwemmen von Stoffen (nur bei Havarien möglich) - Lärm, Erschütterungen und Staub - Bodenverdichtung	

	Anlagenbedingte Auswirkungen (nachhaltige Belastung) - Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung (Aufstellflächen der Freizeiteinrichtung und ihrer Nebenanlagen) - Verlust von Bodenfunktionen - Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen - Verlust von Versickerungsfläche - kleinklimatische Temperaturveränderung - akustische und Licht-Emissionen - Sichtbarkeit im Landschaftsbild (z. B. Farbgebung Riesenrad) Betriebsbedingte Auswirkungen - Freisetzung/ Abschwemmen von Stoffen (nur bei Havarien möglich) - akustische und Licht-Emissionen - Schattenwurf (z. B. Riesenrad) - Sichtbarkeit im Landschaftsbild (z. B. Beleuchtung/ Drehbewegung Riesenrad)
Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	<u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Natura 2000</u> Mit der vorliegenden Planung findet die baurechtliche Sicherung vorhandener Freizeitnutzungen in einem besiedelten Gebiet statt, das bereits durch intensive, touristische Nutzung und Bebauung stark vorgeprägt ist. Der Vorhabenstandort wird bereits für die Aufstellung eines Riesenrades genutzt (550 m²). In die nördliche Fläche des Planungsgebietes, die einen Teil des geschützten Biotopes Nr. 326286000-0401 ausmacht, wird nicht eingegriffen. Mit den Festlegungen für Bindung und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) im Bebauungsplan wird das Biotop besser geschützt. Die Biotopfläche selbst wird von der möglichen Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch Überstellung von Anlagenteilen nicht berührt; Beeinträchtigungen werden vermieden. Das Roden von Gehölzen ist im Plangebiet nicht erforderlich. Durch die intensive touristische Nutzung kann sich im Plangebiet keine naturnahe Vegetation entwickeln, die Grundlage für hochwertige Tierpopulationen ist. Ebenso konnte und kann sich darum keine besondere biologische Vielfalt entwickeln. Aufgrund bestehender Beeinflussungen kann im Plangebiet ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien) ausgeschlossen werden. Eine (wesentliche) Erhöhung der bereits bestehenden Einflussnahme bzw. Beeinträchtigung der im Plangebiet lebenden Tiere ist daher nicht wahrscheinlich. Durch den Betrieb kann es zu Störungen durch Lärm- und Lichtemissionen kommen. Diese lassen sich durch das Einhalten störungsfreier Nachtruhezeiten und die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung vermeiden. Bei Umsetzung des Vorhabens wird eine strukturarme Grünfläche (Scherasen) von geringer ökologischer Wertigkeit mit einer deutlich eingeschränkten Artenvielfalt zwischen zwei befestigten Wegen in Anspruch genommen. Durch den Wegfall dieser Grünfläche kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Ein Vorkommen von Bodenbrütern ist auf Grund der intensiven Pflege, der intensiven Nutzung durch Freizeitangebote bzw. durch Fußgänger nicht zu erwarten. Ein Ausweichen auf benachbarte

	Flächen ist zudem möglich. Nach Rückbau der Freizeiteinrichtung kann die beanspruchte Fläche bspw. von nahrungssuchenden Tierarten wieder mitgenutzt werden. Das Vorhabengebiet weist im Osten einen ausreichenden Abstand von mindestens 510 m zum benachbarten FFH-Gebiet DE 1832-302 bzw. dem Vogelschutzgebiet DE 1633-491 auf. Nach dem Managementplan liegen alle Maßnahmen innerhalb des Schutzgebietes. Weiterführende Maßnahmen zur Entwicklung, Erhaltung oder zum Schutz, die in das Landschaftsschutzgebiet „Grömitzer Heide (Schafweide)“ bzw. in daran anschließende (bzw. innerhalb des Vorhabenstandortes vorkommende) geschützte Biotop reichen würden, sind im Managementplan nicht vorgesehen. Durch die Bauleitplanung wird lediglich kleinflächig vorhandene Scherrasenfläche überbaut und die dort bestehende Freizeitnutzung gesichert. Aufgrund der bestehenden hohen Beeinflussung des bereits intensiv genutzten Geltungsbereiches und dessen Umgebung ist eine Betroffenheit gefährdeter Pflanzen-/ Tierarten und angrenzender Lebensräume durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Vom Planvorhaben ausgehende Beeinträchtigungen der Arten und Lebensraumtypen dieser Schutzgebiete lassen sich daher ausschließen. Es kommt es zu keiner Erhöhung der bereits bestehenden hohen Beeinträchtigungen in diesem Bereich. Die mindestens 495 m östlich des Geltungsbereiches liegende Biotopverbundverbundachse „Küstenabschnitte zwischen Kellenhusen und Neustadt“, Objekt-ID 1931 wird durch das Vorhaben nicht berührt.
Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft	<u>Fläche</u> Wertvollere Flächen (Biotop Nr. 326286000-0401) befinden sich im nördlichen Teil des Plangebietes. Diese bleiben dem Naturhaushalt erhalten. Zwei befestigte Wege queren bzw. zerschneiden das (Plan-)Gebiet. Die Scherrasenfläche wird bereits über Jahre für die saisonale Nutzung von Freizeiteinrichtungen (Riesenrad, Nebenanlagen und Stellplätze = 550 m²) beansprucht. Mit der hier vorgesehenen baurechtlichen Sicherung sind es nun bis zu 900 m². Es handelt sich um eine Fläche, deren Überbauung den Vorgaben des LKN (Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz) zum Küstenschutz unterliegt. Es gelten die jeweils aktuell angepassten Regelungen. Eine jährliche, längerfristige Nutzung hat hinsichtlich des dauerhaft benötigten Bedarfes intensivtouristischer Freizeiteinrichtungen eine entlastende Wirkung auf das Schutzgut Fläche. In den nicht beanspruchten Zeiten im Jahr kann sich die Fläche erholen. Aufgrund der bereits bestehenden Freizeitnutzung dieser Fläche ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche nicht auszugehen. <u>Boden</u> Vorbelastungen durch anthropogen veränderte Bodengefüge im Plangebiet bestehen durch die beiden versiegelten Wege und durch die angelegte Scherrasenfläche einschließlich der eingebetteten

	Versorgungsleitungen. In diesem Bereich weist der Vorhabenstandort keine naturnahen Bodenverhältnisse mehr auf. Es handelt sich bei dem beanspruchten Boden nicht um seltene oder gefährdete Bodenarten. Als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt hat der Boden aufgrund seiner Nutzung nur einen geringen Wert. Bodenfunktionen werden bereits alljährlich temporär durch das Aufstellen (550 m²) von baulichen Anlagen/ Freizeiteinrichtungen beeinträchtigt. Das Aufstellen ist jedoch nicht mit einem Fundamentbau verbunden, so dass kein Boden verloren geht. Mit der nun möglichen Beanspruchung von bis zu 900 m² können weitere 350 m² überbaut werden. Durch die Verwendung von Bodenplatten werden mögliche Beeinträchtigungen hinsichtlich Bodenverdichtung vermindert. Wenn bei der Umsetzung des Vorhabens die Vorgaben des Bodenschutzes eingehalten, flächenschonend gearbeitet und entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Boden umgesetzt werden, gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen von dem geplanten Vorhaben aus. <u>Wasser (Oberflächen-/ Grundwasser)</u> Durch die geringe beanspruchte Fläche der Freizeiteinrichtung geht versickerungsfähige Bodenfläche für einen gewissen Zeitraum im Jahr verloren, dementsprechend ebenso die Fähigkeit der Verdunstung. Anfallendes Niederschlagswasser wird jedoch nicht abgeleitet, so dass kein Verlust hinsichtlich Versickerung und Verdunstung entsteht. Es kann vor Ort versickern und bleibt damit dem Regenwasserkreislauf erhalten. Die vorgesehene Freizeiteinrichtung bedient die Laufkundschaft der Promenade. Der Weg zwischen Gehölz- und Scherrasenfläche dient lediglich der Anbindung weiter östlich liegender Restaurantbetriebe. Von einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit einhergehenden Beeinträchtigungen (chemische Rückstände der PKW) ist nicht auszugehen. Wegen der Lage im hochwassergefährdeten Bereich dürfen wassergefährliche Stoffe nicht niedriger als 2,90 m über NHN gelagert werden. Bei Berücksichtigung und Umsetzung der notwendigen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu rechnen. <u>Klima und Luft</u> Belastungen durch Luftschadstoffe aus Baumaschinen und Baustellenfahrzeugen sind lediglich während der Bauarbeiten zu erwarten. Eine erhebliche, dauerhafte Verschlechterung der Luftqualität ist daher ausgeschlossen. Versiegelte Flächen können zur geringfügigen Erwärmung der Umgebung führen. Die offene Scherrasenfläche stellt eine Kaltluftproduktionsfläche dar, die den lokalklimatischen Einfluss der baulichen Anlagen der Freizeiteinrichtung kompensieren kann. Auf der sonnenabgewandten Seite wird es zu Schattenwurf und damit zu einer Abkühlung kommen. Mit der durchlässigen Bauweise der Freizeiteinrichtung bleibt eine weitgehend ungehinderte Frischluftzufuhr gewährleistet. Die geringe Inanspruchnahme von Fläche geht für dieses Planvorhaben lediglich mit einer punktuellen Auswirkung auf das Kleinlima einher. Luftverunreinigende
--	--

	Beeinträchtigungen während des Betriebes sind nicht zu erwarten, da die Freizeiteinrichtungen elektrisch betrieben sind. Aufgrund der Art des Planvorhabens ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft auszugehen. <u>Landschaft (Landschafts-/ Ortsbild)</u> Mit dem Bebauungsplan wird den Grundsätzen der Regionalplanung entsprochen. Denn das Vorhaben befindet sich in einem „<i>Ordnungsraum für Tourismus und Erholung</i>“ und einem „<i>Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft</i>“. Das Landschaftsbild wird nicht grundlegend belastet, die touristische Nutzung ermöglicht. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff in einen vorbelasteten Bereich. Im Umfeld sind bereits bauliche Anlagen vorhanden, wie die bis zu 7-geschossigen Gebäude gleich hinter dem Deich oder wie die südwestlich kürzlich entstandenen bis zu 21 m hohen Gebäude. Das Areal der Promenade ist intensiv touristisch genutzt. Am Vorhabenstandort wird seit einigen Jahren eine Freizeiteinrichtung (Riesenrad) aufgestellt und betrieben. Diese ist nicht der höchste Punkt im Landschaftsraum. Grömitz ist bereits durch höhere Gebäude und durch Windenergieanlagen im Umfeld geprägt. Somit ist der Eingriff in das Schutzgut Landschaft weitgehend abgemildert. Zum Landschaftsschutzgebiet „Grömitzer Heide (Schafweide)“, welches in seinem westlichen Teil zum Vorhabenstandort hin ohnehin erheblich gestörte Bereiche aufweist, wird ein ausreichend großer Abstand gehalten. Bei den mit der Planung verbundenen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes handelt es sich aufgrund der bereits bestehenden, jährlichen Nutzung lediglich um eine baurechtliche Sicherung für das Aufstellen von Freizeiteinrichtungen. Mit der maximal möglichen Höhe von 55 m wird die Sichtbarkeit im Raum begrenzt. Auch sind die Regelungen der Gemeinde zu beachten; eine uneingeschränkte Beleuchtung gilt nur bis 22 Uhr (E-Mail der TSG vom 12.03.2026). Durch die Freizeiteinrichtung ist kein Betrieb wie auf einem Jahrmarkt bzw. keine Volksfestatmosphäre zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Nutzung der Freizeiteinrichtung durch Besucher im Wesentlichen mit den täglichen Restaurantgeschäftszeiten endet. Die Beleuchtung und damit die Fernsichtbarkeit in den Abendstunden wird somit begrenzt. Auch werden mit der vorliegenden Planung die Orientierungswerte fortgesetzt, die in den angrenzenden Baugebieten bereits gelten. Die Freizeiteinrichtung ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr mindestens abgeschaltet. Lärm- und Lichtemissionen werden dadurch vermieden. Da es sich um eine Fläche handelt, deren Überbauung im Jahr den jeweils aktuellen Vorgaben des LKN zum Küstenschutz unterliegt, wird für eine gewisse Zeit im Jahr an dieser Stelle keine Freizeiteinrichtung landschaftlich wahrnehmbar aufgestellt sein. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist nicht zu erwarten.
--	--

Schutzgut Mensch, insb. die menschliche Gesundheit	Mit der Bebauungsplanung wird entsprechend des LEPs (2021, Teil B, Kap. 4.7.1, S. 297) „<i>dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen</i>“. Auf der Vorhabenfläche findet bereits Erholungsnutzung durch saisonale Freizeiteinrichtungen statt. In den vergangenen Jahren wurde beispielsweise ein Riesenrad als touristische Attraktion eingesetzt, weil es eine hohe Sichtbarkeit und spektakuläre Ausblicke bietet. Musik- und Lichteffekte gestalten das Fahrerlebnis seiner Besucher attraktiver. Die Unterhaltungsqualität in der Tourismusregion wird durch entsprechende Freizeiteinrichtungen verbessert. Die Errichtung solcher Anlagen kann während der Bauphase aufgrund von Lärm- und Staubbelastungen zu geringfügigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch führen. Da das Gelände aktuell bereits intensiv genutzt wird und es nach der Fertigstellung erneut touristischen Zwecken dient, sind durch den Betrieb keine neuerlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten. Durch den Betrieb der Freizeiteinrichtungen wird von dem Gelände lediglich Freizeitlärm und eine tägliche, zeitlich beschränkte Beleuchtung bis in die Abendstunden (22 Uhr) ausgehen. Beeinträchtigungen in den Nachtzeiten werden vermieden. Auch sind die Auswirkungen dieser Planung in Punkt 3 der Begründung untersucht worden. Demnach hat die Gemeinde mit der schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. ALK 1907.18952020 F von ALN Akustik Labor Nord GmbH, Kiel 30.04.2020) zum Bebauungsplan Nr. 33.6 bereits eine gute übergeordnete Lenkungsgrundlage parallel der gesamten Promenade mit dem Ziel, dass ein gesundes Wohnen und Arbeiten möglich ist. Es sind keine Emissionen zu erwarten, die über den allgemein zulässigen Orientierungswerten liegen. Die bedarfsgerechte Anpassung eines Betriebes von Freizeiteinrichtungen über drei Monate je Jahr hinaus dient der Verbesserung der Urlaubs- und Erholungsmöglichkeiten. Eine erhebliche, störende Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch sind somit zu erwarten.
Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Der südliche Streifen des Bauvorhabens berührt den Randbereich des archäologischen Interessengebietes Nr. 13. Baumaßnahmen finden nur oberflächlich in einem besiedelten und bereits anthropogen veränderten Bereich statt. Nach § 15 DSchG SH ist daher zu beachten: Wenn Bodendenkmale bei der Projektumsetzung festgestellt werden, dann sind entsprechende Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen, s. a. Kap. 5.3 der Begründung. Im Umfeld sind Baudenkmale vorhanden. In Grömitz sind es die Kirche, einzelne Wohnhäuser und das Pastoratsgebäude. Diese sind in den Ort eingebettet und von Bebauung sightverstellt. Weitsichten in Richtung Ostsee/ Vorhabenstandort bestehen nicht bzw. sehr eingeschränkt. Die etwa 4,5 km nordöstlich liegende Klosteranlage Cismar ist durch die umgebenden Bäume eingegrünt. Die Sicht ist nach Süden, Richtung Ostsee/ Vorhabenstandort zudem durch den Wald Wildkoppel sightverstellt. Das 6,1 km südwestlich des Plangebietes liegende Gut Brodau ist durch Bäume eingegrünt. Der RuheForst Ostseeküste/ Brodau liegt

	sichtverstellend zwischen beiden Orten. Die Baudenkmale weisen keine besonderen oder herausragenden Sicht- oder Landschaftsachsen auf. Zwischen den Denkmalen und dem Plangebiet gibt es keine direkten Sichtbeziehungen. Erheblichen Auswirkungen auf das Kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.
Wechselgefüge zw. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft	Bei den genannten Schutzgüter wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen ermittelt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher - nach derzeitigem Planungsstand - nicht erkennbar. Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.
Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	
	Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die bisher stattfindende Nutzung – beschränkt auf drei Monate – durch ein Fahrgastgeschäft auch weiterhin stattfindet. Dies entspricht einem Zustand, der städtebaulich und touristisch nicht Planungsziel der Gemeinde ist. Ohne die Änderungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung würde sich der Umweltzustand des Plangebietes nicht relevant anders entwickeln als bisher. Die geringe Wertigkeit aus Sicht des Naturschutzes bliebe bestehen.
Sonstige Umweltbelange	
Altlastenunbedenklichkeit Grund/ Boden	Es sind keine Altlastfälle bzw. Altlastenvorkommen im Planungsgebiet bekannt.
Erzeugte Abfälle	Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Zweckverband Ostholstein.
Emissionen, Umweltverschmutzung und Belästigung	Temporäre Belastungen (Staub, Baulärm) sind während der Bautätigkeit zu erwarten. Aufgrund der geplanten touristischen Nutzung des Gebiets ist von keinen Besonderheiten auszugehen.
Unfallrisiko, insb. mit Blick auf eingesetzte Techniken und Stoffe	Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keinen Besonderheiten auszugehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich

- Eine Vermeidung von Eingriffen erfolgt dahingehend, dass die Gemeinde Grömitz als „*Ordnungsraum für Tourismus und Erholung*“ entsprechend der Regionalplanung den bereits intensiv touristischen Raum optimaler nutzt.
- Zur Minimierung der bauzeitlichen Bodenverdichtung ist ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig. Gegebenenfalls müssen die Kontaktflächendrücke durch breitere Reifen, Ketten oder Auslegung von Lastverteilungsplatten vermindert werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden, die für die Bauzeit genutzten Verkehrs- und Montageflächen rekultiviert.
- Zum Schutz des Bodens, sind vor dem Aufstellen der Freizeiteinrichtung geeignete Bodenschutzplatten/ -matten auf der für die Anlage genutzten Fläche auszubringen.
- Aufgrund der Lage im Randbereich des archäologischen Interessengebietes Nr. 13 sind die Vorschriften des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) Schleswig-Holstein im Hinblick auf den Schutz von Bodendenkmalen zu beachten. Bei Auffinden von Bodendenkmalen sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und die untere Bodenschutzbehörde ist zu informieren.
- Betriebsbedingt können Störungen durch Lärm- und Lichtemissionen entstehen. Zur Vermeidung sind die störungsfreien Nachtruhezeiten – 22 Uhr bis mindestens 6 Uhr – einzuhalten. Der Betrieb der Freizeiteinrichtung sowie eine Dauerbeschallung und -beleuchtung während der Nachtstunden ist nicht zulässig.

Als Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna werden durchgeführt:

- Die Gehölzfläche (geschütztes Biotop Nr. 326286000-0401) wird als „*Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*“ festgesetzt.
- Das geschützte Gehölzbiotop darf nicht durch Anlagenteile (z. B. Rad eines Riesenrades) überstellt werden.
- Für den Betrieb der Freizeiteinrichtungen sind die allgemeinen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben für Außenbeleuchtungen einzuhalten. Zum Schutz der Insekten sollten „insektenfreundliche“ Leuchtmittel mit einem hohen Rotanteil und mit möglichst wenig kurzwelligen (UV- und Blaulicht) Anteilen verwendet werden (wie z. B. LED-Lampen warmweißes Licht unter 3.000 Kelvin oder bernsteinfarbenes Licht (Amber-LED) mit 1.800 Kelvin).

Als Maßnahme zum Ausgleich wird durchgeführt:

- Für die Beanspruchung der Bodenfläche sind zum Ausgleich Aufwertungen auf insgesamt 175 m² (Maßnahme M1 Ökokonto 1.19) durchzuführen, siehe Kapitel Eingriff und Ausgleich.

	Mit der Umsetzung der dargestellten Kompensationsmaßnahme werden Eingriffe des Vorhabens in die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna sowie Landschaftsbild vollständig ausgeglichen. Diese Maßnahme ist für die multifunktionale Kompensation geeignet.
In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	
	Grundlage für die Planung ist die Schaffung einer längerfristigen Freizeiteinrichtung für die Entwicklung des touristischen Angebotes in Grömitz. Die Entwicklungsziele werden über den Masterplan dokumentiert. Die Gemeinde hat sich dabei intensiv mit den potenziellen Entwicklungsflächen auseinandergesetzt. Genau auf dieser Fläche soll der heute temporär vorhandene Bestand so gesichert werden, dass die vorhandene Nutzungs- und Gestaltungsstruktur über drei Monate hinaus je Jahr bestehen bleiben kann. Daher ist die Untersuchung weiterer Alternativen nicht zielführend.
Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j	
	Von der geplanten Nutzung gehen keine Risiken für die Umwelt aus, weil hier keine gefährlichen Stoffe Bestandteil der Nutzung sind. Das Vorhaben ist nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt bzw. Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle sind daher nicht erforderlich.
Zusätzliche Angaben	
Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	Durchführung einer einfachen verbal-argumentativen Methode der Umweltprüfung, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemeinen anerkannten planerischen Grundsätzen gem. der aktuellen Rechtslage entspricht. Der wesentliche Anteil externer Daten zur Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes lag vor. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte innerhalb der für die Kartierung notwendigen Jahreszeit nach den Vorgaben der „Kartieranleitung...“ des LfU. Anhand dieser Daten und der vorhandenen Biotop- und Landschaftsstrukturen lassen sich hinreichende Rückschlüsse hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen ableiten.
Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	Die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und deren Umweltauswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes von der Gemeinde im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben überwacht.

Allgemein verständliche Zusammenfassung	Das Ziel der Planung besteht darin, die planerischen Voraussetzungen zur längerfristigen Aufstellung von Freizeiteinrichtungen zu schaffen. Das Plangebiet ist geprägt durch eine Scherrasenfläche, die von zwei befestigten Wegen begrenzt ist, sowie durch ein Gehölzbiotop, das gesetzlich geschützt ist. Es wird Scherrasenfläche überplant. Das geschützte Biotop Nr. 326286000-0401 im nordwestlichen Teil des Plangebietes bleibt in seinem Bestand geschützt. Eine besondere Artenvielfalt wurde nicht nachgewiesen. Bedingt durch die bereits vorhandene intensive touristische Nutzung ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung nicht zu erwarten. Ein Ausgleich durch den Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt über das Ökokonto 1.19 (Maßnahme M1). Der durch den Eingriff ermittelte Bedarf an Ausgleichsfläche beträgt 175 m². Mit der genannten Kompensationsmaßnahme wird ein Kompensationsflächenäquivalent von genau 175 m² erreicht. Der Eingriff gilt somit als ausgeglichen. Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen, sind für Brutvögel, Fledermäuse und Insekten entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorzusehen. So lassen sich beispielsweise zum Schutz Tieren (und auch zum Schutz des Menschen) Beeinträchtigungen durch Lärm- und Lichtemissionen über einzuhaltende Nachtruhezeiten – 22 Uhr bis mindestens 6 Uhr – vermeiden. Die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Grömitz verursacht, unter der Voraussetzung, dass die Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, insb. die menschliche Gesundheit, Boden, Fläche, Klima, Luft, Wasser, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Das Vorhaben ist somit als umweltverträglich anzusehen.
Referenzliste der Quellen	- Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz - Landschaftsplan der Gemeinde Grömitz (1997) - Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (2020): Landschaftsrahmenplan Planungsraum III: Kreisfreie Hansestadt Lübeck. Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn - Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2004): Regionalplan 2004 für den Planungsraum II: Schleswig-Holstein Ost, Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein. - Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung in der Fassung vom 09. Dezember 2013

	- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I S. 348) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) - Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften (BNatSchGuaÄndG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt geändert wurde durch Art. 114 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. 2021 I Nr. 3436) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) - Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24.02.2010, letzte berücksichtigte Änderung: § 19 geändert (Art. 3 Ges. v. 30.09.2024, GVOBl. S. 734) - Landeswassergesetz (LWG) vom 13. November 2019, mehrfach geändert; §§ 59a, 82a und 84a eingefügt sowie §§ 71, 77, 107 und Teil 9 neu gefasst; Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2024 (GVOBl. S. 875) - Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 30. Dezember 2014, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 01. September 2020 (GVOBl. S. 508) - Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung - LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024, letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875, 928) - Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (2020): FFH-Bericht 2019 des Landes Schleswig-Holstein. Methodik, Ergebnisse und Konsequenzen - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und Ländliche Räume (2018): Haselmaus (Muscardinus avellanarius) Merkblatt zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz der Haselmaus bei Vorhaben in Schleswig-Holstein - Der Landrat des Kreises Oldenburg/Holstein als untere Naturschutzbehörde, Amtsblatt 1955 S. 219: Verordnung zum Schutze eines Landschaftsbestandteils im Kreise Oldenburg/Holstein (Landschaftsschutzgebiet Grömitzer Heide (Schafweide)) - Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 11. Juli 2016 Fundstelle: Amtsblatt für Schleswig-Holstein. - Ausgabe Nr. 47, Seite 1033: Erhaltungsziele für das gesetzlich geschützte Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE-1732-321 „Guttau-Gehege“ und Erhaltungsziele für das gesetzlich Vogelschutzgebiet DE-1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“
--	--

	- 14.04.2026, 11.00 Uhr Abruf Karte „Biotopkartierung SH (Kartiermaßstab 1:5000); https://umweltanwendungen.schleswig-holstein.de/fachauswertungweb/pages/map/default/index.xhtml?mapId=1eee31fc-2e12-49de-a346-a8adf19ba341&mapSrs=EPSG%3A4647&mapExtent=32628282.994475625%2C6001658.363077598%2C32629425.981529996%2C6002267.201726362 - 14.04.2026, 11.00 Uhr Abruf Themenkarte „Umwelt“, Digitaler Atlas-Nord Allgemen: https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de&vm=2D&s=2083.9426748837936&c=628973.9143227786%2C6001919.64312914&r=0&l=%7EAGSD_PloenWaerm%28%7E0%7Bt%3A15%7D%29%2C%7EAGSD_Kiel%28%7E31%7Bt%3A70%7D%2C%7E32%7Bt%3A20%7D%29%2CGRP_Umwelt%2CWMS_LRP_Karte3_2020&bm=DOP20 - 14.04.2026, 11.00 Uhr Abruf Themenkarte „Wasser“, Schleswig-Holstein Umweltportal: https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?topic=thessd&lang=de&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_de_basemapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&E=627857.57&N=6001446.41&zoom=11&layers=dd07aa50c5bcc96ff5766d2583537d44&layers_visibility=c2c3c787abbcb72b172d34229c1c36a&layers_opacity=cc78f6dc9aecac5c6bef626d04f83ff7&catalogNodes=210 - 14.04.2026, 11.00 Uhr Abruf Denkmalkarte Schleswig-Holstein: https://efi2.schleswig-holstein.de/denkmalkarte/ - 14.04.2026, 11.00 Uhr Abruf Digitalen AtlasNord Archäologie-Atlas SH: https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de
--	--

Überschlägige Gesamteinschätzung:

☐	Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
☒	Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

7. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
SO-Gebiet	2.310 m ²
Grünfläche	1.889 m ²
Verkehrsfläche	590 m ²
Gesamt	4.890 m² (0,49 ha)

8.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind durch die Planung keine zusätzlichen Wohnungen bzw. Ferienwohnungen nicht möglich.

9. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde keine Planungskosten.

10. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33, 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

Die zusammenfassende Erklärung liegt seitdem vor.

Der B-Plan Nr. 33, 2. Änderung und Ergänzung ist am in Kraft getreten.

