

BEGRÜNDUNG

ZUR 3. ABRUNDUNGSSATZUNG

DER GEMEINDE GRÖMITZ

**FÜR DEN NORDWESTLICHEN BEREICH
DES ORTES GRÖNWOHLDSHORST**

S. AUSFERTIGUNG

VERFAHRENSSTAND (NACH BAUGB VOM 24.06.2004):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ANSCHREIBEN DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 1 BAUGB)
ODER
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

lfd.-Nr.		Seite
1.	Vorbemerkung/Planungserfordernis	2
1.1	Rechtliche Bindung	2
1.2	Planungserfordernis	3
2.	Bestandsaufnahme	5
3.	Planung	5
3.1	Bebauung	5
3.2	Erschließung	6
3.3	Grünordnung	7
3.3.1	Grünplanung	7
3.3.2	Eingriff und Ausgleich	8
3.3.3	Ausgleichsbedarfsermittlung	10
3.3.4	Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen	12
3.3.5	Kosten der Ausgleichsmaßnahmen	12
3.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	12
4.	Immissionen und Emissionen	13
4.1	Emissionen	13
4.2	Immissionen	13
5.	Ver- und Entsorgung	14
5.1	Stromversorgung	14
5.2	Wasserver-/ und -entsorgung	14
5.3	Müllentsorgung	15
5.4	Löschwasserversorgung	15
5.5	Gasversorgung	15
6.	Hinweise	15
6.1	Bodenschutz	15
7.	Kosten	16
8.	Beschluss der Begründung	16
<u>Anlage:</u>	Ergänzung aufgrund des Besprechungstermins vom 22.02.2006 zwischen Innenministerium des Landes S-H, Kreis Ostholstein und Gemeinde.	

BEGRÜNDUNG

zur 3. Abrundungssatzung der Gemeinde Grömitz für den nordwestlichen Bereich des Ortes Grönwohldshorst;

1. Vorbemerkung/Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein (Stand: 1998) ordnet Grönwohldshorst dem ländlichen Raum zu. Der Landesraumordnungsplan definiert diese Flächendarstellung u.a. wie folgt:

„Die ländlichen Räume sollen mit ihren vielfältigen Funktionen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart sowie der ökologischen Belange als eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden.“

Weiterhin gilt der Ort als *„Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“*.

Auch nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt Grönwohldshorst im ländlichen Raum und gilt als *„Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“*. Gemäß den in Ziffer 6.5 aufgeführten Grundsätzen *„soll sich die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung auf den Hauptort Grömitz konzentrieren. In den übrigen Orten soll sich die Siedlungstätigkeit auf die Innenentwicklung und kleineren Abrundungen beschränken“*.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der bereits bebauten Flurstücke als „gemischte Bauflächen“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung dar und die verbleibenden Flächen als *„Fläche für die Landwirtschaft“* nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Bau-gesetzbuch.

Der Landschaftsplan kennzeichnet ebenfalls die bebauten Flächen in ihrem Bestand. Die verbleibenden Flächen sind als Acker dargestellt. Weiterhin sind die im Plangebiet vorhandenen Knicks markiert.

Gemäß dem Landschaftsprogramm (1998) Karte 2 gilt die Ortslage als *„Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“*.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt der Gemeinde Grömitz beschloss am 17. Februar 2005 die Aufstellung der Abrundungssatzung für die Ortslage Grönwohldshorst.

1.2 Planungserfordernis

In der Ortslage Grönwohldshorst besteht bei der jungen Bevölkerung, die im Dorf aufgewachsen ist, eine Nachfrage an Bauland vor Ort. Allerdings fehlt es an verfügbaren Bauplätzen. Nach hiesigem Kenntnisstand sollen die vorhandenen Baulücken mittelfristig durch die jetzigen Eigentümer nicht bebaut oder verkauft werden. Um einen Wegzug der genannten Zielgruppe zu unterbinden, besteht in der Gemeinde ein Handlungsbedarf. Daher beabsichtigt die Gemeinde über eine Abrundungssatzung ca. 6 neue Bauflächen zu schaffen.

In Grönwohldshorst lebten am 23.05.1996 ca. 228 Einwohner in ca. 109 Haushalten. Dies entspricht einer Belegungsdichte von 2,1. Gemäß dem Landesraumordnungs-

plan (Stand 1998) setzt sich der gesamte Wohnungsbedarf eines Ortes (Neubaubedarf) aus dem Nachholbedarf und dem Ersatzbedarf von je 5% des Wohnungsbestandes innerhalb des Planungszeitraumes von 1995 bis 2010 zusammen und weiteren 10% für den Neubedarf. Ausschlaggebend für die Baulandbereitstellung ist der Nachhol- und Neubedarf von insgesamt 20 %. Bei 109 Haushalten sind also langfristig 22 Bauflächen bereitzustellen. Am 21. Januar 2005 wohnten im Ort 240 Einwohner. Diese leben - bei einer Belegungsdichte von 2,1 - in ca. 114 Wohnungen. Folglich wurden seit 1996 nur 5 neue Wohnungen gebaut. Somit können bis zum Jahre 2015 noch 17 weitere Wohnungen entstehen.

Die Planung ermöglicht den Bau von 6 neuen Gebäuden mit insgesamt 12 zulässigen Wohnungen. Erfahrungsgemäß beträgt die Baudichte im Ort höchstens das 1,2-fache der Einzelhäuser mit 2 Wohnungen. Das entspricht einer zusätzlichen Gesamtwohnungszahl von ca. 7. Somit können - selbst nach vollständiger Bebauung des Plangebietes - noch 5 bis 10 neue Wohnungen bis zum Jahre 2015 im Ort entstehen. Eine übermäßige bauliche Verdichtung des Ortes Grönwohldshorst ist aus städtebaulicher Sicht nicht erkennbar.¹

~~Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Halle. Diese wurde als landwirtschaftliche Einrichtung im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch genehmigt. Zwischenzeitlich hat sich diese jedoch zu einem kleinen Handelszentrum für ökologische Produkte und Selbstvermarkter entwickelt. Diese Einrichtung:~~

- ~~⇒ bietet den Kunden die gesamte Vielfalt der regionalen landwirtschaftlichen Produktion an,~~
- ~~⇒ erreicht somit eine sehr viel größere Zielgruppe,~~
- ~~⇒ verkürzt die Verkehrswege der Verbraucher und Landwirte und~~
- ~~⇒ dient der Stärkung der heimischen Landwirtschaft.~~

Allerdings ist ein weiteres Betreiben dieser Einrichtung in der Form im Außenbereich nach dem Baurecht als „nichtprivilegiertes Vorhaben im Außenbereich im Sinne § 35 Baugesetzbuch“ nicht zulässig. Somit müsste sie aufgegeben werden. Das Ziel der Gemeinde besteht jedoch, diese gewachsene Einrichtung existentiell zu fördern, da sie eine Bereicherung des Verkaufsangebotes im Gemeindegebiet ist und gleichzeitig der Verbesserung der Absatzmöglichkeit der Produkte aus den örtlichen landwirtschaftlichen Betrieben dient. Daher besteht aus ihrer Sicht ein städtebauliches Planungserfordernis darin, den vorhandenen Betrieb planungsrechtlich abzusichern.

¹ Siehe Anlage 1

2. Bestandsaufnahme

Die zwei Plangebiete liegen am nordwestlichen Ortsrand von Grönwohldshorst und zwar nördlich der B 501/Op de Horst und westlich der Straße Reeps.

Der Teilbereich 1 grenzt im Osten direkt an die Straße Reeps. Über diese ist er auch erschlossen. Hinter der Straße Reeps und an der südlichen Grenze des Plangebietes schließt sich eine überwiegende Wohnnutzung an. Ansonsten grenzen an das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen. Die Flurstücksgrenze selbst ist im Osten, Westen und Norden von Knicks begrenzt. Das Plangebiet wird zurzeit als Grün- und private Freizeitfläche genutzt.

Der Teilbereich 2 liegt nördlich der B 501/Op de Horst. Diese Straße dient auch der Erschließung. Südlich und östlich des Plangebietes schließt sich Bebauung an. Ansonsten grenzen an das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen. Der westliche Bereich des Teilbereiches 2 ist durch einen Knick begrenzt. Vor diesem Knick steht eine landwirtschaftliche Halle, die z.Z. als Handelszentrum für ökologische Produkte und Selbstvermarkter dient, mit den dazu erforderlichen Zufahrts- und Stellplatzflächen. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes stehen 4 eingeschossige Wohngebäude (Op de Horst 15 bis 21). Die verbleibende Fläche wird ackerwirtschaftlich genutzt.

3. Planung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Baufläche im Teilbereich 1	3.640 m ²	20 %
Baufläche im Teilbereich 2	13.310 m ²	73 %
Maßnahmenfläche	1.190 m ²	7 %
Größe Baugebiet insgesamt:	18.140 m²	100 %
	(1,8 ha)	

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass:

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Der Nachweis für die Einhaltung der Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung wird in den folgenden Punkten erbracht:

3.1 Bebauung

Die östlich gelegene Hälfte des Teilbereiches 2 liegt eindeutig im Zusammenhang

bebauten Ortsteil im Sinne § 34 Baugesetzbuch. Sie ist vollständig bebaut. Im Rahmen dieser Abrundungssatzung wird die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch festgelegt. Diese verläuft zukünftig so, dass die Baugrundstücke auf eine – für den Ort – angemessene Größe erweitert werden. Eine zusätzliche Bebauung ist durch diese Flächenvergrößerung nicht möglich.

Die verbleibende Fläche des Teilbereiches 2 und die gesamte Fläche des Teilbereiches 1 sind Außenbereichsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch einbezogen werden. Durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche (siehe Ziffer 2) sind sie bereits entsprechend baulich geprägt. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen den Bau von weiteren Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden und die baurechtliche Umnutzung der landwirtschaftlichen Halle in ein Handelszentrum. Die übrigen Zulässigkeiten der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet regelt der § 34 Baugesetzbuch.

Um das vorhandene, gewachsene Dorfbild nicht zu zerstören und um eine übermäßige Verdichtung des Ortes zu unterbinden, liegt es im Interesse der Gemeinde, dass auf den Erweiterungsflächen als Gebäude nur ortstypische Einzel- oder Doppelhäuser entstehen können. Daher erfolgen eine Festsetzung der Mindestbreiten der Grundstücke sowie eine Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (siehe Text-Teil). Die Gliederung in Festsetzungen für Einzel- und Doppelhäuser erzielt, dass die Anzahl der möglichen Wohnungen und Häuser gleich bleibt, egal ob Einzel- oder Doppelhäuser entstehen.

Fazit zu 3a): Der Geltungsbereich der Satzung grenzt den Innenbereich vom Außenbereich in einer städtebaulich verträglichen Form ab. Die Festsetzungen sind so getroffen, dass nur eine dem Bestand angepasste bauliche Entwicklung möglich ist. Somit ist die Abrundungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

3.2 Erschließung

Der Teilbereich 1 liegt direkt an der Straße Reeps. Der dazwischen verlaufende Knick soll jedoch weitgehend in seinem Bestand erhalten bleiben. Daher sieht die Planung nur einen 5 m breiten Knickdurchbruch vor, der die Erschließung des nördlich gelegenen Grundstückes ermöglichen soll. Da das Flurstück 191/17 eine direkte Anbindung an die Straße B 501/Op de Horst hat, soll die Erschließung des südlich gelegenen Grundstückes über die Straße B 501/Op de Horst erfolgen.

Der Teilbereich 2 liegt direkt an der B 501/Op de Horst und wird daher auch direkt

über diese Straße erschlossen.

Die Fahrbahnbreiten der Straße B 501/Op de Horst und der der Straße Reeps sind ausreichend dimensioniert, um weiteren Fahrverkehr aufnehmen zu können.

Über die B 501 erfolgt eine kurze Anbindung in Richtung Westen nach Grömitz bzw. Neustadt i.H.. In Höhe Neustadt i.H. besteht ein Anschluss an die A 1. Eine weitere Zufahrt zur A 1 ist über die L 58 (zwischen Cismar und Lensahn) erreichbar. In Richtung Norden führt die A 1 nach Heiligenhafen. Auch dort besteht ein Anschluss an die A 1. Somit verfügt das Plangebiet über eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Durch Grönwohldshorst verkehren folgende Buslinien:

- 5800 Oldenburg-Dahme-Kellenhusen-Grömitz-Neustadt,
- 5821 Guttau-Cismar-Grömitz,
- 5623 Cismar-Cismarfelde,
- 5651 Lensahn-Riepsdorf-Cismar-Lensahn.

Somit bestehen gute Busanbindungen in alle Richtungen. Ab Neustadt i.H. kann auch das Bahnnetz genutzt werden. Dort verkehrt die Bahntrasse Lübeck/ Puttgarden.

3.3 Grünordnung

3.3.1 Grünplanung

Mit Ausnahme des 5 m breiten Knickdurchbruchs werden die übrigen Knicks im Plangebiet in ihrem Bestand gesichert.

An der nördlichen Grenze des Teilbereiches 2 ist die Ausweisung des erforderlichen Ausgleiches für das Plangebiet vorgesehen. Zur Abgrünung des neuen Ortsrandes in Richtung freie Landschaft erfolgt die Festsetzung einer Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. In diesem Bereich ist ein Knick anzupflanzen. Dabei ist jedoch im Bereich des Verkaufsgebäudes eine maximal 20 m breite Zufahrt zur nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zu belassen.

Beide Teilbereiche liegen im Überschwemmungsgebiet der Ostsee. Es erfolgt daher eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung.

Gemeldete Vogelschutz- oder FFH-Gebiete befinden sich nicht in der Nähe von Grönwohldshorst.

Fazit zu 3c): Folglich führt die Planung zu keinen Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Ein Erfordernis für eine FFH-Prüfung besteht daher nicht.

3.3.2 Eingriff und Ausgleich

Die Gemeinde Grömitz ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltend orientierte Gemeinde. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Daher liegt es im Interesse der Gemeinde, dass der zu erwartende Eingriff nach den geltenden Richtlinien zu mindestens zu 100% erbracht wird.

Bewertungsgrundlage

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ Ziffer 2.1 i.V. mit Ziffer 3 gilt die Überplanung des baulichen Bestandes nicht als Eingriff nach § 8a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG. Deshalb entfällt die Ausgleichspflicht für die Flächen, die nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch festgesetzt sind, sowie für die bereits baurechtlich genehmigte und gebaute Halle im Teilbereich 2. Im übrigen Plangebiet wird der Bau von 6 Einzel- oder max. 12 zusammenhängenden Doppelhaushälften auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht. Somit führen auch nur diese Änderungen zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genannten Runderlass werden folgende Schutzgüter bewertet:

- ⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften,
- ⇒ Boden,
- ⇒ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- ⇒ Klima / Luft
- ⇒ sowie das Landschaftsbild.

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

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Planung ermöglicht die Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in Bauflächen wie folgt:

Nutzung	Gesamt		Bestand		Neueingriff
Gebäude	130 m ² x 6	-	0 m ²	=	780 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	65 m ² x 6	-	0 m ²	=	390 m ²
Gesamt:					1.170 m²

Dadurch kommt es zum Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum

für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Um die Erschließung des nördlich geplanten Grundstückes im Teilbereich 1 zu ermöglichen, ist die Beseitigung eines Knicks in einer Gesamtlänge von 5 m erforderlich. Diese Maßnahme führt zu einem auszugleichenden Eingriff in ein geschütztes Biotop nach § 15b Landesnaturschutzgesetz. Somit ist das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ betroffen. Den für die Knickbeseitigung erforderlichen Ausnahmeantrag nach dem Landesnaturschutzgesetz hat die Gemeinde bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein gestellt. Er wurde mit Verfügung vom 12.09.2005 genehmigt. Die dort enthaltenen Auflagen sind umzusetzen.

Boden

Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskoffierungen, Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst.

Verursacht werden die Bodenveränderungen und Flächenversiegelungen durch die zusätzliche Versiegelung von ca.:

Bauflächen	ca. 780 m ²
Zufahrten	ca. 390 m ² (Nach § 19 (4) BauGB)
insgesamt	ca. 1.170 m²

Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 1.170 m²) in den Baugebieten führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden.

Klima/Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Ackerfläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in den Gebieten eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen

Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

An der Ostgrenze des Teilbereiches 1 erfolgt ein 5 m breiter Knickdurchbruch. Der verbleibende Knick wird in seinem Bestand gesichert. Dadurch, dass der Knickdurchbruch im Innenbereich liegt und von keiner zentralen Straße direkt einsehbar ist, führt dieser Eingriff zu keiner Veränderung des Landschaftsbildes.

Die Knicks an der nördlichen und westlichen Grenze des Teilbereiches 1 dienen der direkten Abgrünung zwischen Innen- und Außenbereich. Sie bleiben erhalten. Da die Knicks mit ihren markanten Überhängern bereits sehr hoch sind, wird sich eine Bebauung des Teilbereiches 1 nicht auf das Landschaftsbild auswirken.

Der Teilbereich 2 ist nur im Westen durch einen Knick begrünt. Von Norden her besteht eine direkte Sicht auf die bereits südlich der B 501 massiv bebaute Fläche. Durch die Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite ändert sich diese Situation kaum. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch diese Planung daher nicht erkennbar.

3.3.3 Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften

A. Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer Weidefläche und eines 5 m langen Knicks, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Durch die Anpflanzung eines neuen Knicks am Ortsrand im Plangebiet werden jedoch weit aus mehr und vielfältigere Lebensräume geschaffen.

Boden

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung ist eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen im Bearbeitungsraum bestehen jedoch keine Möglichkeiten. Daher werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Im Änderungsbereich können ca. 1.170 m² erstmalig bebaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist keine Überschreitung der Grundflächenzahl von 50 % für Nebenanlagen (hier: Zufahrten, Terrassen) zulässig.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m ²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m ²)
Bauflächen	780	0,5	390
Stellplätze	390	0,5	195
Summen			585 → 600

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 600 m² festgestellt.

Zusätzlich ist für die Beseitigung eines 5 m langen Knicks, gemäß dem Knickerlass des Landes Schleswig-Holstein vom 30. August 1996, ein Mindestausgleich im Verhältnis 1: 2 zu erbringen. Daraus resultiert ein Mindestbedarf von 10 m (10 m x 5 m = 50 m²) neu anzulegenden Knick.

Insgesamt besteht somit ein Ausgleichsbedarf von 650 m².

Als Ausgleichsfläche wird eine ca. 185 m lange und 5 m breite Ausgleichsfläche (= 925 m²) festgesetzt. Mit Ausnahme der zulässigen und max. 20 m breiten Ackerzufahrt im westlichen Bereich des Teilbereiches 2, ist diese Fläche mit einem mindestens 165 m langen und ca. 5 m breiten Knick (= 825 m²) zu bepflanzen. Durch diese Maßnahme kann der Eingriff ausgeglichen werden.

Die Ausgleichsfläche umfasst ca. 175 m² mehr, als dies der Ausgleichserlass erfordert. Um jedoch eine in sich schlüssige Ortsrandbegrünung – im Rahmen dieser Gesamtmaßnahme – zu erhalten, wird das geringe Übermaß in Kauf genommen.

Wasser

Eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt vor Ort.

Landschaftsbild/Ortsbild

Durch die Anpflanzung eines Knickabschnittes erfolgt eine Aufwertung des Landschaftsbildes in Richtung Norden.

Zusammenfassung

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen, die baurechtliche Sicherung der Zufahrten und Terrassenflächen sowie die Beseitigung eines kleinen Knickabschnittes stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Die Eingriffe erfolgen in einem vorhandenen Knick und auf Flächen, die bisher ackerbaulich genutzt werden. Ausgehend von dieser Nutzung bewirken die Inhalte der Abrundungssatzung teilweise eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit (z.B. Knickanpflanzung) und teilweise eine Verringerung derselben (z.B. Versiegelung,

Verlust von möglichen Lebensräumen).

Durch die in der Abrundungssatzung festgesetzten und durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

Nach Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen gelten die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft insgesamt als ausgeglichen.

3.3.4 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a, Abs. 3 BauGB für die Bauflächen ist durch die Gemeinde Grömitz auf dem Flurstück 80/6 umzusetzen. Dafür erhält sie einen entsprechenden Kostenanteil von den Bevorteiligten. Der Eigentümer des Flurstückes 80/6 führt nach Beendigung der ersten 3 Jahre alle Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen durch.

Die Umsetzung wird über einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch zwischen der Gemeinde und den Vorhabensträgern abgesichert.

3.3.5 Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Folgende Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an, die von den Begünstigten anteilig zu tragen sind:

A.	<u>Knicks:</u> Aufsetzen = ca. 165 m x 38,50,-- €	6.350,-- €
B.	<u>Pflanzen:</u> 4 Reihen x 1 Pflanze / m ² x 3,-- € = 1.980,-- ./ 50 % =	1.000,-- €
C.	<u>Pflanzarbeiten:</u> Ca. 30 Std. x 17,-- € =	500,-- €
	1. Zwischensumme:	7.850,-- €
	<u>MwSt:</u>	1.256,-- €
	2. Zwischensumme:	9.106,-- €
	Unvorgesehenes:	394,-- €
	Summe	9.500,-- €

3.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise in der Planung zu beachten.

Durch die Planung werden max. 6 bis 12 neue Baugrundstücke ermöglicht. Es sind Mindestbreiten der Baugrundstücke festgesetzt, so dass zu kleine Baugrundstücke ausgeschlossen sind, die den Kindern auf dem elterlichen Grundstück keine Entwicklungsmöglichkeiten geben.

Für ältere Kinder und Jugendliche, die innerhalb der Plangebiete wohnen, stehen im Ort Kinderspielplätze zur Verfügung.

4. Immissionen und Emissionen

4.1 Emissionen

In dem Absatz „Emissionen“ wird prognostiziert, ob die Planung das Ausströmen von zusätzlichen luftverunreinigenden Stoffen (wie Lärm, Stäube oder Gerüche) verursachen kann. Die Prognose kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Plangebiet sind nur 6 neue Baugrundstücke möglich. Deren Bebauung wird zu keinen erheblichen Verkehrsmengen führen, die zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Nachbarn führen könnten.

Weiterhin ermöglicht der Abrundungssatzung zukünftig die Ansiedlung von kleinen Verkaufseinrichtungen, Handwerks- und Gewerbebetrieben. Diese haben in der Projektplanung nachzuweisen, dass die von ihnen erzeugten Emissionen (Lärm, Gerüche, Gase) die zulässigen Orientierungswerte für „gemischte Bauflächen“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung einhalten. Diese Orientierungswerte gewährleisten, dass ein gesundes Wohnen und Arbeiten auch zukünftig möglich bleibt.

Zusätzliche, gesundheitsbeeinträchtigende Immissionen sind daher nicht zu erwarten.

Fazit zu 3b): Innerhalb des Plangebietes wird der Bestand gesichert. Dieses sind Wohn- und Verkaufsgebäude. Zudem sind auch gewerblich Neubauten möglich, die sich in „gemischte Bauflächen“ einpassen müssen. Auf Grund der in Grönwohldshorst vorhandenen Struktur kann davon ausgegangen werden, dass Gewerbebetriebe, die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, hier nicht zulässig sein werden. Somit wird die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Abrundungssatzung erfüllt.

4.2 Immissionen

In dem Absatz „Immissionen“ wird die Wirkung von möglichen Verunreinigungen, Lärm und Strahlen aus der angrenzenden Umgebung auf das Plangebiet untersucht. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Plangebiete grenzen direkt an die Bundesstraße B 501. Gemäß der Verkehrsmengekarte von 1995 wurden auf ihr im Mittel ca. 5.226 Kfz/24 h gezählt. Gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von Juli 2002 Ziffer 7.1 i.V. mit A.2 sind von

einer innerörtlichen, geteerten Straße mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h in 6 m Entfernung ab Straßenmitte zur „gemischten Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung gemäß dem Bild A.1 dort tags ca. 68 dB zu erwarten und nachts ca. 57 dB. Die zulässigen Orientierungswerte für Dorf- und Mischgebiete betragen nach der DIN 18005 tags 60 dB und nachts 50 dB. Folglich werden die Orientierungswerte tags um 8 dB überschritten und nachts um 7 dB.

Auf Grund der vorhandenen, natürlichgewachsenen städtebaulichen Situation ist der Bau von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Ort nicht möglich. Als passive Schallschutzmaßnahme sind folgende Lärmschutzpegel beim Neu-, Um – oder Ausbau der Wohn- und Arbeitsgebäude im MD/MI-Gebiet nur Baumaterialien für die Außenfasaden und Dachkonstruktionen mit folgender Schallschutzklasse zu verwenden:

- ⇒ Im Abstand von 0 m bis 13 m ab Mitte der B 501 → Lärmschutzpegel IV.
- ⇒ Im Abstand von 13 m bis 28 m ab Mitte der B 501 → Lärmschutzpegel III. ²

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

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

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

Durch die Nutzung des Plangebietes ist keine Verunreinigung des anfallenden Oberflächenwassers zu erwarten. Daher darf und soll das Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern. Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

Über die Flurstücke 2/3 und 4/3 verlaufen zentrale Regenwasserleitungen. Diese leiten das anfallende Regenwasser aus einem Teilbereich der Ortslage Grönwohldhorst über eine Verrohrung letztlich über das Gewässer 2.13.4 des Wasser- und Bodenverbandes Cismar in das Fließgewässer „Bollbrückenbach“. Die Einleitungsstelle

liegt in der Bundesstraße Höhe Haus Nr. 15 bei dem Flurstück 2/3. Die Lage der Verrohrung dieser Regenwasserableitung muss noch vor Ort eingemessen werden. Bei einer Umlegung dieser Leitung durch eine künftige Bebauung wären die Umlegungskosten vom Verursacher zu tragen.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Grömitz" gewährleistet. Der Ort Grönwohldshorst ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf im Mischgebieten – mit harter Bedachung und feuerhemmenden Umfassungswänden - von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Um eine ausreichende Löschwassermenge bereitzustellen zu können, ist von anderen Bedachungen abzusehen. Das Löschwasser kann aus dem Trinkwasserrohrnetz entnommen werden.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6. Hinweise

6.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen

Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren.

- ⇒ Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken.
- ⇒ Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden.
- ⇒ Nach Abschluss des Abbaus ist der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden

² Siehe Anlage 1

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 wieder herzustellen. 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“.

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.

7. Kosten

Es entstehend der Gemeinde keine Kosten.

8. Beschluss der Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 13. Dezember 2005 gebilligt.

Grömitz, 17.03.2006




(Scholz)
- Bürgermeister -

Die 3. Abrundungssatzung ist am 03.03.2006 in Kraft getreten.

ANLAGE 1

zur Begründung der 3. Abrundungssatzung der Gemeinde Grömitz

Unter 3. Absatz der Ziffer 1.2:

Allerdings wird darauf verwiesen, dass aus gemeindlicher Sicht im östlichen Abschnitt des Teilbereiches 2 auch Mischung von gewerblicher und wohnlicher Nutzung oder eine reine gewerbliche Entwicklung vorstellbar ist. Diese könnte z.B. im Zusammenhang mit der angrenzenden Verkaufshalle stehen, die bereits im westlichen Teil des Plangebietes besteht.

Unter letzten Absatz der Ziffer 4.2:

Die Flächen sind ausreichend bemessen, um eine vollständige Wohnbebauung im Lärmpegelbereich III zu ermöglichen. Ein Lärmpegelbereich III ist nicht ungewöhnlich in innerörtlichen Bereichen. Zwar entsteht dann kein durchgängig geschützter Freiraum zwischen der Südseite des Hauses und der Bundesstraße B 501, aber dieser besteht ab einem Abstand von 13 m ab der Mitte der Bundesstraße B 501 bis zum Wohngebäude bzw. nördlich der Wohngebäude.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass im Plangebiet nicht ausschließlich die Ansiedlung von Wohnbebauung favorisiert ist. Hier ist auch eine gewerbliche Entwicklung möglich, z.B. im Zusammenhang mit der angrenzenden Verkaufshalle. In dem Fall sind keine wesentlichen Defizite im Freiflächenschutz zu erwarten.

Grömitz, 17.03.2006



Scholz
(Scholz)
- Bürgermeister -