

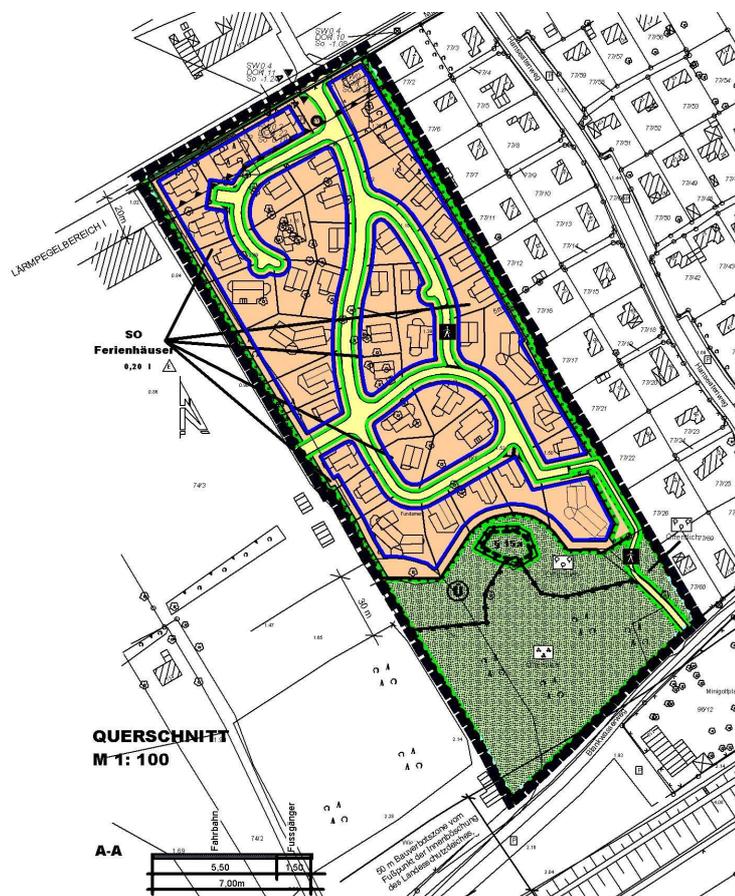
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

GEMÄß § 10 ABS. 4 BAUGESETZBUCH ZUM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.

103

DER GEMEINDE GRÖMITZ



**FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN MITTELWEG, HANSEATENWEG,
BLANKWASSERWEG UND LENSTER WEG**

- LENSTERSTRAND -

AUSGEARBEITET:

PLANUNGSBÜRO
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

OSTHOLSTEIN
TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

Gemäß § 12 i.V. BauGB mit § 10 Abs. 2 und 3 BauGB ist zum Bauleitplan nach Abschluss des Verfahrens eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

1 Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Waldstreifen, der Bestandteil des parallel des Blankwasserweges verlaufenden Waldgebietes ist. Diesem schließt sich im Norden eine Staudenflur an. Innerhalb dieser Fläche liegt eine Heide, die als Biotope im Sinne des LNatSchG gilt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz wurde mit Erlass des Innenministers vom 22.12.1998, Az.: IV 642-512.111-55.16 (Neu) genehmigt. Er stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung dar. Um § 8 Baugesetzbuch zu genügen, wurde im Parallelverfahren die 11. Flächennutzungsplanänderung erstellt, die zwischenzeitlich verbindlich ist.

Seit dem 30. September 1997 gilt ein neuer Landschaftsplan. Dieser kennzeichnet die südlich gelegene Waldfläche im Bestand. Die restliche Fläche steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 kennzeichnet das Plangebiet in Karte 1 als „Geotope“, in Karte 2 als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“ und in Karte 3 wird auf die Ostseeküste verwiesen, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 17 LNatSchG erfüllt.

2 Planungsziele

Bis vor wenigen Jahren wurde im nördlichen Teil des Plangebietes die DGB-Jugendfreizeit- und Bildungsstätte betrieben. Allerdings sanken die Teilnehmerzahlen ständig, so dass letztendlich eine wirtschaftliche Auslastung der Einrichtung nicht mehr erfolgte. Somit war eine Schließung unausweichlich. Eine weitere Nutzung als Jugendfreizeit- und Bildungsstätte war nicht möglich, da kein Bedarf mehr für solche Einrichtungen an diesem Standort besteht.

Auf Grundlage des Flächennutzungsplanes könnte hier ein Wohngebiet entstehen. Diese hätte jedoch erhebliche infrastrukturelle Konsequenzen für die Gemeinde. Zudem wären auch Spannungen zwischen den Haupt- und Freizeitwohnungen zu erwarten. Daher besteht kein Interesse mehr bei der Gemeinde, dieses Konzept weiter

zu verfolgen.

In Lensterstrand sind weiterhin nur noch Wochenendhausgebiete, Jugendcamps und Campingplätze zulässig. Die Förderung von Wochenendhausgebieten in Strandnähe ist aus überregionaler und aus gemeindlicher Sicht nicht gewünscht, weil dies das Angebot an Unterkünften für einen wechselnden Urlauberkreis senken würde. Die Nachfrage nach Campingplätzen stagniert. Es besteht hier kein weiterer Planungsbedarf.

Wie auch schon in anderen ostseenahe Regionen ersichtlich, besteht stattdessen auch in Grömitz eine erkennbare Nachfrage an hochwertigen Ferienhäusern. Diese Entwicklung beruht auf dem momentan stattfindenden Generationswechsel der Zielurlauber und damit verbunden auch mit den geänderten Urlaubsansprüchen und -verhalten. Ferienhäuser würden sich in die bereits bestehende Feriengebietsstruktur von Lensterstrand in einer sehr harmonischen Form eingliedern.

Der Gemeinde ist sehr wohl bewusst, dass der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für sie ist. Daher besteht das gemeindliche Interesse darin, dass die vorhandenen Fremdenverkehrsgebiete sich an die veränderten Ansprüche in Qualität und Beherbergung anpassen und weiterentwickeln. Diese Zielvorstellung steht im Einklang mit den Grundsätzen unter Ziffer 6.5 „Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden“ für den Nahbereich Grömitz, der auch Lensterstrand mit den dort gelegenen Zelt-, Campingplatz, Jugenderholungslagern- und Ferienhausgebiete umfasst. (Hinweis: Es sind bereits Ferienhäuser genannt, obwohl es bisher in Lensterstrand keine Ferienhausgebietes gibt). Darin heißt es: *„Bei Aufgabe von Jugendlagern sind verträgliche Nachnutzungskonzepte zu entwickeln“*.

Auf Grund der deutlich gewordenen Situation entspricht die Umwandlung eines Jugendlagers in ein den empfohlenen Vorgaben nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, dem aktuellen Entwicklungstrend und den Zielvorstellungen der Gemeinde. Daher wird aus gemeindlicher Sicht ein Planungsbedarf gesehen.

3 **Verfahrensverlauf**

Aufgestellt wurde dieser Bebauungsplan aufgrund des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 24.04.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 22.05.2007 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord“.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 29.05.2007 bis zum 08.06.2007 durchgeführt worden.

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Gemeinden, die von der Planung berührt sein könnten, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 21.05.2007 und am 31.05.2007 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 10.07.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.08.2007 bis zum 04.09.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.07.2007 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 19.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 04.01.2008 bis zum 21.01.2008 während der Dienstzeiten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 20.12.2007 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung hat Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.05.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.05.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

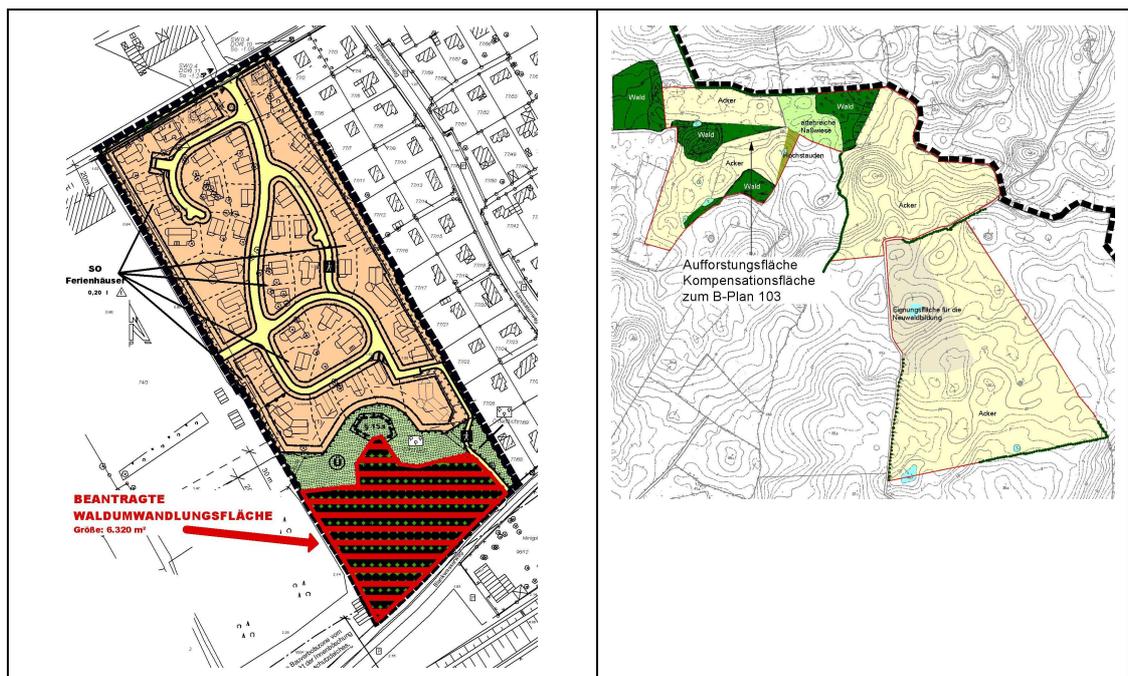
4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB im Teil 2 der Begründung, in der Anlage 2 der Begründung und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Für den Bebauungsplan Nr. 103 wurde von der Gemeinde Grömitz festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der Umweltbericht im Teil 2 als selbstständigen Bestandteilen der Begründung beschreibt. Die Umweltprüfung dient der Darstellung der mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen in Form einer Risikoanalyse. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde allgemein verständlich als Umweltbericht zusammengefasst.

Im südlichen Teil des Plangebietes besteht eine Waldfläche (siehe Bild 1, linke Seite). Zu dieser ist ein Abstand von 30 m nach § 24 Landeswaldgesetz von jeglichen hochbaulichen Anlagen frei zu halten. Dieses Verbot macht den Bau eines wirtschaftlich und stadtplanerisch sinnvollen Ferienhausgebietes kaum möglich.

Bild 1: Waldumwandlung



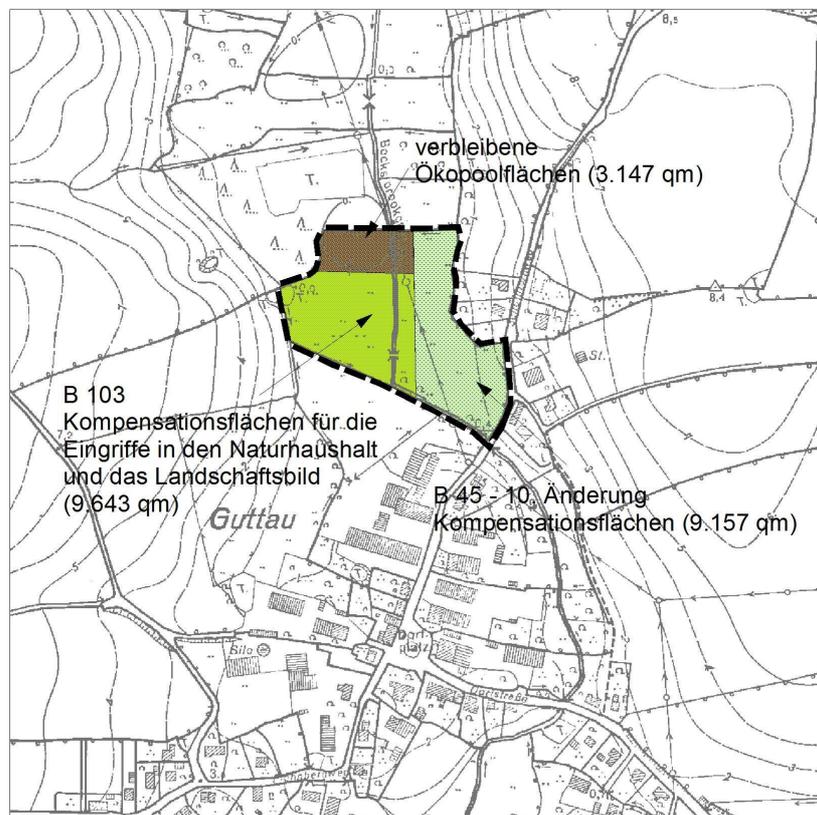
Daher hat die Gemeinde einen entsprechenden Antrag auf Umwandlung des Waldes bei der Forstbehörde gestellt und auch entsprechende Ersatzaufforstungsflächen im Verhältnis 1: 3 (siehe Bild 1, rechte Seite) zur Verfügung gestellt. Dieser ist mit Bescheid vom 13. Februar 2008 genehmigt worden.

Südlich des geplanten Baugebietes liegt eine Hochstaudenflur. In ihr hat sich ein Heidebereich entwickelt. Da dieser als Biotop nach § 25 LNatSchG gilt, erfolgt deren Sicherung.

Insgesamt grenzt das Plangebiet somit an ökologisch hochwertige Bereiche. Daher waren umfangreiche Untersuchungen erforderlich, die in Form eines Grünordnungsplanes (siehe Anlage 2 zur Begründung) durch das Planungsbüro Ostholstein in die Planung einfließen. Der Fachplaner begleitete die Entwurfsplanung, mit dem Ziel, die Grünqualität der angrenzenden Gebiete nicht herab zu setzen.

Weiterhin wurden die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe für die einzelnen Schutzgüter dargestellt und auf die jeweils gegebene Eingriffserheblichkeit untersucht. Zur externen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft soll in der Gemarkung „Guttau“, in der Flur 1, auf dem Flurstück 31 realisiert werden.

Bild 2: Lage der Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches



Bei der Fläche handelt es sich um eine „Ökokonto“-Fläche“ im Sinne eines Flächenpools. Die Fläche wurde als Weideland in das „Ökokonto“ aufgenommen und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Grömitz. Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sollen 9.643 qm des Flurstücks 31 dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Nutzung (planungsrechtlich Intensivgrünland) herausgenommen und wiedervernässt werden.

Die Kompensationsmaßnahme auf dem o. g. Flurstück wird im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens bzw. ab Sept. 2008 umgesetzt. Der Träger der Baumaßnahme einschl. Pflege und Unterhaltung ist die Gemeinde Grömitz.

Die vergleichende Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei einer „Durchführung der Planung“ bzw. „Nichtdurchführung der Planung“ zu erwarten sind, belegt, dass die Neuordnung des Plangebietes für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes landschaftlich verträglich ist. Bei einer Umsetzung der Darstellungen des B-Planes Nr. 103 wird sich der Umweltzustand im Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut „Boden“ und „Wasser“ verschlechtern, weil unversiegelte Flächen versiegelt werden. Außerdem wird das Landschaftsbild beeinträchtigt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde ein Teil der Flächen weiterhin als Stellplatz und Sportplatz genutzt werden. Die übrigen Flächen würden wahrscheinlich der Sukzession überlassen.

Es wird davon ausgegangen, dass für die verschiedenen Schutzgüter mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kein Risiko besteht, das über die bestehenden Risiken hinausgeht.

5 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

Innenministerium – Landesplanung - vom 02.07.2007/02.07.2007

↳ Der Plangeltungsbereich liegt nach Ziffer 4.2.2 des Landesraumordnungsplans Schleswig-Holstein 1998 innerhalb eines Ordnungsraums für Tourismus und Erholung. Nach der Karte des Regionalplans für den Planungsraum II liegt der Bereich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. In diesen Gebieten ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen (dem Naturschutz und) der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. → Die Stellungnahme wird dahingehend berücksichtigt, dass der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft eine besondere Gewichtung gegeben wird.

Kreis Ostholstein - vom 20.06.2007/20.06.2007

- ↪ Die Planung sollte durch einen naturschutzfachlichen Beitrag ergänzt werden. → Dem Hinweis wurde im Rahmen des Bebauungsplanes gefolgt.

Forstamt Eutin - vom 05.06.2007/06.06.2007

- ↪ Im von Ihnen vorgelegten Planentwurf befindet sich eine Waldfläche i. S. des Landeswaldgesetzes. Nach § 24 LWaldG ist ein Waldschutzstreifen zwischen einer Bebauung und dem Waldrand vorgesehen. Der Waldschutzstreifen ist daher in die Pläne aufzunehmen und die geplante Bebauung entspr. auszurichten. → Die Stellungnahme wurde dahingehend gefolgt, dass am Ende des Verfahrens eine Waldumwandlung erfolgte.

Landesamt für Natur und Umwelt des Landes S-H - vom 05.06.2007/11.06.2007

- ↪ Im Bebauungsplangebiet sollten im Vorlauf zu den Bauvorhaben spezifische Baugrunduntersuchungen erfolgen und ein Baugrundgutachten erstellt werden → wird in der Projektplanung berücksichtigt.
- ↪ Die Umweltprüfung sollte eine möglichst detaillierte Darstellung des Bestandes des Schutzgutes Boden sowie eine möglichst weitgehende Darstellung der bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden enthalten → wurde berücksichtigt.

BUND Grömitz - vom 11.06.2007/13.06.2007

- ↪ Ob die geplanten Ferienhäuser die Schutzgüter beeinträchtigen, sollte in einer detaillierten Umweltprüfung festgestellt werden. Hierzu sollten u. a. vorhanden Biotope, die nach § 15a geschützt sind (hier eine Heidefläche), genau erfasst werden → wurde befolgt.

NABU Schleswig-Holstein - vom 11.06.2007/12.06.2007

- ↪ Die verbleibenden 10.000qm, die nicht bebaut werden sollen und sich in Gemeindegemarkung befinden, stellen einen Restteil der ehemaligen Strandheide dar. Dort hat sich inzwischen ein Eichen-, Birken- und Kiefern-mischwald - mit Resten überalterter Besenheide – entwickelt, der schützenswert ist. → Die Stellungnahme wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Gemeinde Schashagen - vom 06.06.2007/08.06.2007 und vom 29.08.2007

- ↪ Alle erforderlichen Ausgleichsflächen sollten innerhalb der Gemeinde Grömitz liegen → wurde letztlich gefolgt.

Kreis Ostholstein - vom 12.09.2007 und vom 26.09.2007 und Deich- und Entwässerungsverband Klosterseeniederung - vom 14.09.2007, Wasser- und Bodenverband Cismar - vom 09.10.2007, Zweckverband Karkbrook - vom 03.09.2007 sowie Anlieger

- ↪ In der Planzeichnung wird ein potentiell überschwemmungsgefährdetes Gebiet als Darstellung ohne Normcharakter dargestellt, das für max. 50 Ferienhäuser als Sondergebiet ausgewiesen wird. Hier sind in der Begründung und ggf. in der Abwägung Aussagen zum Überschwemmungsschutz (durch Oberflächenwasser) zu treffen. → In der Vergangenheit wurde deutlich, dass in Lensterstrand bei Starkregen und ungünstigen Wetterverhältnissen erhebliche Rückstauprobleme auftreten, die z.T. zu Schädigungen innerhalb der Baugebiete führen. Um dieses zukünftig zu unterbinden, einigten sich die Gemeinde, der Wasser- und Bodenverband Cismar, der Zweckverband Karkbrook und das Ing.-Büro Konrad und Schönfeld am 08.10.2007 auf die Umsetzung des in Ziffer 5.2 genannten Konzeptes, welches jetzt durch die Gemeinde schrittweise umgesetzt wird.

Landesamt für Natur und Umwelt des Landes S-H - vom 29.08.2007

- ↳ Der überplante Bereich befindet sich innerhalb einer 1993 vom Geologischen Landesamt als geowissenschaftlich schützenswertes Objekt ausgewiesenen Fläche. Hierbei handelt es sich um eine zu den Strandwällen gehörende Fläche mit der Bezeichnung „ S 12 Strandwallebene Kellenhusen – Grömitz (Lenster Strand) mit ehemaligem Klostersee“, die in die zugehörige landesweite Karte wegen ihrer Bedeutung als Zeugnis der nacheiszeitlichen Küstenentwicklung aufgenommen wurde → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 103 abgewogen

Kreis Ostholstein - vom 12.09.2007 und vom 26.09.2007

- ↳ Für die hochwasser- bzw. überschwemmungsgefährdeten Bereiche sind bei deren Bebauung und Nutzung besondere Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Überflutung erforderlich. Dazu sind in den Planunterlagen noch ausführlichere Aussagen vorzunehmen → Wie den vorangegangenen Abwägungen zu entnehmen ist, liegt das Plangebiet weder in einem Überschwemmungsgebiet zur Ostsee (weil es den Deich gibt) noch in einem festgelegten Binnenüberschwemmungsgebiet. Daher sind zusätzliche Auflagen im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Landesamt für Natur und Umwelt des Landes S-H - vom 29.08.2007

- ↳ Der überplante Bereich befindet sich innerhalb einer 1993 vom Geologischen Landesamt als geowissenschaftlich schützenswertes Objekt ausgewiesenen Fläche. Hierbei handelt es sich um eine zu den Strandwällen gehörende Fläche mit der Bezeichnung „ S 12 Strandwallebene Kellenhusen – Grömitz (Lensterstrand) mit ehemaligem Klostersee“, die in die zugehörige landesweite Karte wegen ihrer Bedeutung als Zeugnis der nacheiszeitlichen Küstenentwicklung aufgenommen wurde. Bei einer Überplanung sollte der Charakteristik der Strandwallebene durch eine sehr zurückhaltende Bebauung Rechnung getragen werden. Auf keinen Fall sollten mehrgeschossige Gebäude errichtet werden → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis.

6 Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Für das Plangebiet gelten der B-Plan Nr. 51 und in Teilbereichen die 4. und 11. Änderung des B-Plan Nr. 51. Danach kann im Plangebiet ein Jugendlager entstehen. Die Art der baulichen Nutzung soll dahingehend geändert werden, dass jetzt Ferienhäuser entstehen können. Dieser Konzeptwandel basiert Konzeptionen, die die aktuellen Markt- und Bedarfsentwicklungen analysiert haben. Um einen attraktives Erholungsgebiet weiterhin anbieten zu können, ist diese Nutzungsänderung erforderlich.

7 Rechtskraft der Satzung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Grömitz am 27. Mai 2008 gebilligt.

Grömitz, 20.06.2008

Siegel

(Jörg-Peter Scholz)
- Bürgermeister -