



## Satzung der Gemeinde Grömitz über den Bebauungsplan Nr. 37.2, Teil 2

für das Gebiet zwischen dem Hasenkamp im Norden und Nordwesten, dem Haffkamp im Südosten und der Blumentrave im Südwesten

Begründung mit Umweltbericht



I.	TEIL: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....	1
1.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich .....	1
2.	Planungsanlass und Entwicklungsziele .....	1
3.	Städtebauliche Bestandsaufnahme .....	1
3.1	Tatsächliche Situation.....	1
3.2	Rechtliche Situation .....	1
4.	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	2
5.	Planung .....	3
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	3
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	4
6.4	Äußere Gestaltung.....	4
6.5	Grünflächen .....	4
6.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	4
6.7	Verkehrliche Erschließung.....	5
6.8	Ver- und Entsorgung.....	5
7.	Flächenbilanz.....	6
8.	Durchführung der Planung und Kosten.....	6
II.	TEIL : Umweltbericht .....	7
1.	Einleitung .....	7
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	7
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	7
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	8
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	8
2.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	11
3.	Eingriffsregelung.....	13
3.1	Eingriffs-Ausgleichsbilanz .....	13
3.2	Ausgleichsmaßnahmen .....	14
4.	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes .....	15
4.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung .....	15
4.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	15
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	15
6.	Zusätzliche Angaben .....	15
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren .....	15
6.2	Monitoring .....	15
6.3	Zusammenfassung .....	15
III.	Verfahrensvermerk.....	16
IV.	TEIL: ANHANG .....	17



## I. TEIL: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 32.2, Teil 2 wird für das Gebiet zwischen dem Hasenkamp im Norden und Nordwesten, dem Haffkamp im Südosten und der Blumentrave im Südwesten aufgestellt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha.

### 2. Planungsanlass und Entwicklungsziele

Die Eigentümer der Flurstücke möchten das überplante Grundstück einer baulichen Nutzung zuführen. Derzeit ist das Grundstück durch eine Wiese mit vereinzelt Nadel-, Obst- und Laubbäumen geprägt. Die Größe dieser Fläche überschreitet mit einem Hektar bei weitem den Bedarf an wohnungsnahen Freiraum der vorhandenen beiden Wohngebäude. Hinzu kommt die fußläufige Nähe und Erreichbarkeit des Strandes als eigentliche Freiraumqualität dieses Grundstückes.

Die Gemeinde Grömitz ist bestrebt mit den natürlichen Ressourcen, in diesem Falle Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Flurstücke befinden sich in einem von Wohnnutzung und kleineren Beherbergungsbetrieben geprägten Bereich. Die notwendige Infrastruktur ist vorhanden. Insofern unterstützt die Gemeinde die Bebauungsabsichten, die im Sinne einer Innenverdichtung natürliche Ressourcen schützt und die vorhandene Infrastruktur besser ausnutzt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32.2, Teil 2 verfolgt die Gemeinde Grömitz folgende, wesentliche Ziele:

1. Schaffung von Baumöglichkeiten für Einfamilienhäusern
2. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch innergemeindliche Nachverdichtung
3. Effektivere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur durch Nachverdichtung
4. Befriedigung der Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser

### 3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

#### 3.1 Tatsächliche Situation

Dieser Bereich der Gemeinde Grömitz ist durch Wohnbebauung in Form von Einzelhausbebauung und kleineren Beherbergungseinrichtungen geprägt. Auf der gegenüber befindlichen, wasserseitigen Seite der Straße "Haffkamp" überwiegen hingegen größere Beherbergungseinrichtungen. Die Einzelhäuser befinden sich überwiegend auf relativ großzügigen Grundstücken mit durchschnittlich 1000 m<sup>2</sup> Fläche.

Diese Nutzungsformen sind im Umfeld flächig ausgebildet ohne größere ungenutzte Blockinnenbereiche auszusparen.

#### 3.2 Rechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz wurde am 22.12.1998 genehmigt (Az.: IV 642-512.111-55.16) und am 04.08.1999 wirksam.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes "Wohnbauflächen" dar.

Der Bebauungsplan Nr. 37.2, Teil 2 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37.2, Teil 2 gibt es derzeit keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 37.2, Teil 1 ist diese Fläche optional als Ferienhausgebiet vorgesehen worden. Diese Planung ist nicht umgesetzt worden.

Es handelt sich also im vorliegenden Falle um einen unbeplanten Innenbereich. Teile des Geltungsbereiches, entlang der Straßen Haffkamp und Hasenkamp und am Wendplatz der Straße Blumentrave sind auch bereits gegenwärtig schon gemäß § 34 BauGB bebaubar.

Diese Gebietseinteilung hat Bedeutung für die Ermittlung des erforderlichen Eingriffs, da für diese Bauplätze durch die vorliegende Planung kein erstmaliger Eingriff vorbereitet wird.

Die Überplanung des vorliegenden Geltungsbereiches schließt eine Lücke in einem ansonsten vollständig überplanten Gebiet.

#### 4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Das übergeordnete Planwerk ist der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 (LROPI). Der LROPI definiert die übergeordnete Raumstruktur, die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie landesweite Entwicklungsperspektiven. Die regionale Ausdifferenzierung des Planwerkes erfolgt über die Regionalpläne des Landes Schleswig-Holstein.

Die Gemeinde Grömitz befindet sich im Geltungsbereich des Regionalplanes für den Planungsraum II, der den Kreis Ostholstein und die Hansestadt Lübeck umfasst. Die aktuelle Fortschreibung des Regionalplanes stammt aus dem Jahre 2004. Bei den Aussagen der landesplanerischen Vorgaben ist zwischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu unterscheiden:

**Ziele der Raumordnung** liegen vor, wenn verbindliche überörtliche, langfristige Festlegungen als **landesplanerische Letztentscheidungen** getroffen werden, die keine Abwägung mehr zugänglich sind. Im Übrigen konkretisiert der Regionalplan schwerpunktorientiert **landesplanerische Grundsätze**, die in generalisierter Form Aussagen zu einzelnen Fragen der räumlichen Entwicklung reffen. Diese Vorgaben sind behördenverbindlich und **finden im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung**.

Die Regionalpläne definieren u.a. über Vorgaben zur regionalen Siedlungsstruktur Orientierungsrahmen für die einzelnen Städte und Gemeinden. Diese Vorgaben sind landesplanerische Grundsätze. Für den Nahbereich Grömitz werden, in Bezug auf die vorliegende Planung, folgende generelle Aussagen getroffen:

- Die wohnbauliche (...) Entwicklung im Nahbereich soll auf den Hauptort Grömitz konzentriert werden.
- Die Errichtung von Zweitwohnungen soll nicht angestrebt werden.

Ergänzend zum Regionalplan II ist für den gleichen Planungsraum ein Landschaftsrahmenplan aufgestellt worden (2003).

Der Landschaftsrahmenplan weist die Gemeinde Grömitz als Gebiet mit besonderer Erholungseignung aus. Für das Plangebiet sind keine weiteren Darstellungen oder Angaben zu entnehmen.

## 5. Planung

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern. Von der bislang geplanten Nutzung als Ferienhausgebiet nimmt die Gemeinde Abstand, um eine stark saisonabhängige Mononutzung planerisch zu unterbinden. Die Vorprägung des Gebietes mit einer Mischung von Wohnen und Ferienwohnungen wird durch die Möglichkeit bis zu drei Wohnungen je Einzelhaus zu errichten jedoch unterstützt. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen orientieren sich am Umfeld. Durchgehende Baufenster sichern eine ausreichende Flexibilität bei der Einteilung der Grundstücke und den Grundstücksgrößen. Die Erschließung erfolgt für den südlichen Bereich von der Straße "Haffkamp" und für den nördlichen Bereich von der Straße "Hasenkamp". Auf eine Durchgängigkeit der Erschließung wurde bewusst verzichtet, um insbesondere die gebietsfremden Verkehre auf den dafür angelegten und vorgesehenen Verkehrsflächen zu belassen.

## 6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden ausschließlich Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Zur Vermeidung von störenden Auswirkungen auf die Wohnnutzung und die fehlenden geeigneten Flächen und Erschließungsanlagen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Die Ergänzungen der Erstwohnsitze mit Ferien- und/oder Einliegerwohnungen dient der Stärkung der touristischen Infrastruktur und wird von der Gemeinde ausdrücklich unterstützt. In diesem Zusammenhang ist auch das bereits vorhandene Apartmenthaus mit jetzt 3 Wohnungen an der Straße Haffkamp im südöstlichen Geltungsbereich zu sehen. Eine Zweckentfremdung innerhalb des überplanten Bereiches durch neue größere Apartmentanlagen oder andere größere touristische Einrichtungen wird durch entsprechende Festsetzungen der Anzahl der zulässigen Wohnungen verhindert.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Umgebung orientiert sich am Bestand und sorgt somit dafür, dass sich die neuen Gebäude in die Umgebung einfügen. Aus diesem Grunde sieht es die Gemeinde als notwendig an die Geschossigkeit und Gebäudehöhen durch geeignete Festsetzungen zu beschränken. Die Beschränkung der überbaubaren Grundfläche auf 25 % der Grundstücksfläche excl. einer zulässigen 50%-igen Überschreitung durch Nebenanlagen, dient dem Schutz von Grund und Boden und schließt eine übermäßige Versiegelung aus. Die Festsetzungen für das Apartmenthaus im WA<sub>3</sub> unterscheiden sich in sofern von den übrigen Teilgebieten, da das Gebäude als vorhandene bauliche Anlage gesichert werden sollte und darüber hinaus die Voraussetzungen geschaffen werden, das zum Zeitpunkt der Planung übliche Flachdach durch ein geneigtes Dach ersetzt werden kann. Die Dachneigung wurde auf den Bereich von 15° bis maximal 20° beschränkt, um bei der bereits vorhandenen Zweigeschossigkeit des Baukörpers eine flachere Dachneigung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan sieht außerdem die Möglichkeit der Ergänzung zweier weiterer Apartments im zukünftigen Dachgeschoss vor, um einen Anreiz für die Eigentümer zu schaffen, eine ortsuntypische Dachform durch ein Satteldach zu ersetzen.

### 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich am vorhandenen Charakter der Bebauung und der beabsichtigten Entwicklung und Nutzung. Es ist grundsätzlich eine offene Bauweise festgesetzt, um gebietstypische, lockere Bebauung auf relativ großen Grundstücken zu sichern. Die festgelegten Baugrenzen, sichern einerseits ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für die Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück und die Einteilung der Grundstücke, andererseits berücksichtigen sie wichtige Aspekte, wie Besonnung, Schutz der Nachbarn und Abstände zu den Erschließungsstraßen.

### 6.4 Äußere Gestaltung

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird im Wesentlichen durch die örtlichen Bauvorschriften bestimmt. Hierbei ist das öffentliche Interesse an visuellen Qualitätsstandards der gebauten Umwelt gegenüber den privaten Verfügungsrechten über den eigenen Grund und Boden abzuwägen. In diese Abwägung wurde auch der Umstand eingestellt, dass zum weit überwiegenden Teil die Gemeinde Grömitz über den Tourismus Service Eigentümerin der Flächen ist und somit die Einhaltung von Qualitätsstandards ohnehin beim Satzungsgeber des vorliegenden Planes liegt.

Bei der vorliegenden Planung muss von zwei unterschiedlichen städtebaulichen Wirksamkeiten ausgegangen werden: Alle Gebäude entlang der Straßen Hasenkamp und Haffkamp werden vom öffentlichen Straßenraum her wahrgenommen. Die Gebäude im Blockinnenbereich haben nur eine begrenzte städtebauliche Wirkung auf werden eigentlich nur von der Nachbarschaft wahrgenommen. Dieser Umstand findet bei den örtlichen Bauvorschriften Berücksichtigung: So werden für die Gebäude im Blockinnenbereich keine Festsetzungen für die Gestaltung der Fassaden getroffen. Die Dachart und die Dachmaterialien werden jedoch für alle Gebäude gleich festgesetzt, da von diesen Bauteilen eine größere Fernwirkung ausgeht und sich die Bauwerke in die nähere Umgebung einfügen sollen.

Die Gestaltung von Nebenanlagen wird reglementiert, um bei deren heutigem Umfang – wegen nicht vorhandener Keller - störende Auswirkungen auf das Umfeld minimiert werden.

### 6.5 Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden keine gesonderten Grünflächen ausgewiesen, da durch die relativ großen Grundstücke und einer maximalen zulässigen Versiegelung von 37,5% der Grundstücksfläche eine ausreichende Durchgrünung gegeben ist.

### 6.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Bebauungsplanes sind keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant. Der Ausgleich der durch diese Planung vorbereiteten Eingriffe erfolgt über das Öko-Konto der Gemeinde Grömitz. Das Öko-Konto wird entsprechend fortgeschrieben.

## 6.7 Verkehrliche Erschließung

### 6.7.1 Äußere Erschließung

Das Baugebiet ist über die Straßen Hasenkamp, Haffkamp und Blumentrave an das innerörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Insbesondere über den Haffkamp sind sowohl das Ortszentrum in nordöstlicher Richtung als auch die Bundesstraße 501 in südwestlicher Richtung über den Königsredder zu erreichen.

Die Gemeinde Grömitz verfügt über keinen Bahnanschluss, ist aber an das überörtliche Busnetz angeschlossen. Der nächsten Bahnanschlüsse befinden sich in Lensahn und Neustadt/Holstein. Von Neustadt ist Grömitz in ca. 20 min. mit einem Linienbus erreichbar. Außerdem ist Grömitz über mehrere Buslinien in das Busnetz des Verkehrsverbundes Ostholstein eingebunden. Zusätzlich besteht eine direkte Busverbindungen von und nach Hamburg und am Wochenende auch in Richtung Berlin.

### 6.7.2 Innere Erschließung

Die Internerschließung erfolgt ausschließlich über verkehrsberuhigte Wohnwege. Eine zweckentfremdende Nutzung dieser Wege als Abkürzungen wird durch die fehlende Durchgängigkeit unterbunden. Die südliche Internerschließung über die Straße Haffkamp erhält einen Wenderadius von 16 m Durchmesser, um den Mindestanforderungen gerecht zu werden. Der Stichweg von der Straße Hasenkamp dient ausschließlich der Erschließung der beiden rückwärtigen neuen Baugrundstücke und des bestehenden Wohngebäudes. Die einzelnen Baugrundstücke sind ausreichend groß bemessen um den Stellplatzbedarf zu decken. Öffentliche Parkplätze werden nicht ausgewiesen, um Parksuchverkehre im Gebiet zu unterbinden. Für Touristen und Strandbesucher stehen in der Nähe Großparkplätze zur Verfügung.

Der nordwestliche Wohnweg wird nach Fertigstellung privat bleiben. Der Südöstliche Wohnweg mit dem Wendekreis wird nach Fertigstellung öffentlich gewidmet.

## 6.8 Ver- und Entsorgung

### 6.8.1 Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Zweckverband Karkbrook sichergestellt.

Der Geltungsbereich ist bereits an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Ein Anschluss ist ebenfalls bereits vorhanden. Die interne Erschließung wird teilweise über ein entsprechendes Leitungsrecht sichergestellt.

Das anfallende (landseitige) Niederschlagswasser wird über das verrohrte Gewässer Nr. 1 des WBV Bliedorf in die Ostsee geleitet. Für die o.g. Gewässerbenutzung hat der Zweckverband Karkbrook eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 2-7 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Für die weitere Planung sind die techn. Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten.

### 6.8.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Eon Hanse AG. Der Anschluss der geplanten Baufläche an das vorhandene Stromnetz ist möglich.

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Im Geltungsbereich wird ein entsprechendes Leitungsrecht vorgesehen, um den Anschluss an das Gasnetz zu ermöglichen.

### 6.8.3 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die Müllbehälter müssen am Morgen der Leerung am öffentlichen Straßenraum bereitgestellt werden. Für sechs der geplanten Grundstücke bedeutet dies die Überwindung kürzerer Wegstrecken bis an die Straße Haffkamp oder Hasenkamp. In Abwägung der andernfalls notwendigen Wendeanlagen und dem damit verbundenen Flächenverbrauch, der Zunahme der Versiegelung und den entstehenden Kosten ist dies zumutbar. Die Interessenten der betroffenen Grundstücke sollten über diesen Umstand informiert werden.

### 6.8.4 Telekommunikation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an vorhandene Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

### 6.8.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Im Geltungsbereich ist eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorzusehen. Gemäß dem Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999, Az.: IV 334 - 166.701.400 (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung) ist ein Löschwasserbedarf von 48m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 Stunden im Umkreis von 300 m abzusichern.

## 7. Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37.2, Teil 2 beträgt ca. 1,4 ha und setzt sich aus folgenden Flächennutzungsarten zusammen:

Wohnbauflächen	1,3 ha
Verkehrsflächen	0,1 ha
Gesamtfläche	1,4 ha

## 8. Durchführung der Planung und Kosten

Die Kosten der Planung und der Ausgleichsmaßnahmen werden vom Grundstückseigentümer übernommen. Der Gemeinde Grömitz entstehen darüber hinaus keine weiteren Kosten.

## II. TEIL : Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

##### 1.1.1 Angaben zum Standort

Mit dem Bebauungsplan Nr. 37.2 der Gemeinde Grömitz wird ein innerörtlicher, bereits bebauter Innenbereich zwischen den Straßen Haffkamp und Wachtelweg umgrenzt. Mit der Überplanung sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu einer geordneten städtebaulichen Verdichtung mit planmäßiger Erschließung des Plangebietes erreicht werden. Die als Wohn- und Appartmenthäuser genutzten Gebäude sind durch weitläufige Grünanlagen gekennzeichnet.

##### 1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,25 mit offener Bauweise festgesetzt. Nur im nordöstlichen Eckgrundstück (im Bereich des vorhandenen Appartmentgebäudes) ist eine zweigeschossige Bebauung möglich. Zur Erschließung des Gebietes sind Verkehrsflächen als Stichstraßen vom Hasenkamp und vom Haffkamp in das Plangebiet vorgesehen.

##### 1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Außer den Verkehrsflächen ist das Plangebiet vollständig als Wohngebiet festgesetzt. Die Baugrenzen sind so gezogen, dass sie den vorhandenen Bestand mit den 6 Gebäuden umgrenzen. In den bislang nicht bebauten Flächenanteilen können zusätzlich neun Wohnhäuser errichtet werden.

Der Umfang des baurechtlich maximal möglichen Versiegelungsgrades kann dem Punkt 3 zur Eingriffsregelung entnommen werden.

#### 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

##### 1.2.1 Fachgesetze

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Im Umweltbericht sind insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Der vorliegende Grünordnungsplan stellt die für den Umweltbericht wesentlichen Grundlagendaten zusammen und gibt Empfehlungen für Maßnahmen und Festsetzungen, die Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren können. Zusätzlich ist im Grünordnungsplan die Eingriffsregelung abschließend abzuarbeiten. So sind die unvermeidbaren Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu beschreiben und als Grundlage für den erforderlichen Ausgleich heranzuziehen.

Nachfolgend aufgeführte Richtlinien, Gesetze, Verordnungen und Erlasse sind für die Abarbeitung des vorliegenden Umweltberichtes zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004
- Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juli 2003 (LNatSchG)
- Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 3. Juli 1998

Das novellierte **BauGB** integriert die umweltbezogenen Anforderungen des Gemeinschaftsrechts im Bereich der Bauleitplanung mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Verfahrensschritte auf hohem Umweltschutzniveau zu vereinheitlichen und zu stärken. So ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Hier sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugänglich gemacht.

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (**BNatSchG**) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Für die Bauleitplanung ist insbesondere der § 43 BNatSchG bezüglich des Artenschutzes zu beachten. Des Weiteren finden sich die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zur Eingriffsregelung im § 18 ff des BNatSchG sowie in den §§ 7 bis 9 des Landesnaturschutzgesetzes (**LNatSchG**). Nach § 15 a oder b LNatSchG gesetzlich geschützte Biotop sind von der Planung nicht berührt. Der Schutz landschaftsbestimmender Bäume ist im § 7 Abs. 2 Nr. 8 LNatSchG geregelt.

### 1.2.2 Fachplanungen

Konkrete übergeordnete landschaftsplanerische Zielsetzungen sind dem **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck (Gesamtfortschreibung 2003)** sowie dem **Landschaftsplan der Gemeinde Grömitz (festgestellt am 30.09.1997)** zu entnehmen. Planrelevante Aussagen können nur dem letztgenannten Planwerk entnommen werden. Dort findet sich für den südlichen Teil des Plangeltungsbereiches die Signatur einer Obstbaumwiese. Entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind die bestehenden Bäume eingezeichnet. Weitere Aussagen können dem Entwicklungsteil des Landschaftsplanes für das betreffende Areal nicht entnommen werden.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

##### **Bestand**

Mit der Ausweisung von Bauflächen im innerörtlichen Bereich gehen Freiflächen verloren.

##### **Bewertung**

Die vorhandenen Freiflächen sind privat, so dass sie für die Öffentlichkeit von nur untergeordneter Bedeutung sind. Durch die Nutzung von Freiflächen im Innenbereich wird eine weitere Zersiedlung der Landschaft reduziert und die vorhandene Infrastruktur effektiver genutzt. Der Verlust der Freifläche ist durch die dadurch mögliche Vermeidung von Eingriffen im unbeplanten Außenbereich mit geringeren Auswirkungen für das Schutzgut Mensch verbunden.

### 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Bestand

Das Plangebiet umgrenzt einen innerörtlichen, bebauten Siedlungsraum, der im Vergleich zu den angrenzenden Wohngebieten durch einen hohen Freiflächenanteil und geringen Überbauungsgrad charakterisiert ist.

Auf dem Grundstück zwischen Haffkamp und Wachtelweg wurden zahlreiche Obstbäume gepflanzt. Es handelt sich überwiegend um Apfelbäume. Es sind allerdings keine Hochstammbäume. Die Durchmesser in 1,3 m Höhe betragen im Mittel 20 bis 30 cm, einige auch deutlich schwächer. Zum Teil handelt es sich auch um Neuanpflanzungen. Daneben wurden auch Zierbäume und Koniferen gepflanzt. Als markante Baumgruppe zeichnet sich eine ca. 30 jährige Lärchengruppe in der Mitte des Plangebietes ab. Als weitere Einzelbäume sind eine Pyramideneiche, ein Walnussbaum sowie im Randbereich stehende Kastanien sowie eine Stieleiche mit einem Durchmesser von über 50 cm zu nennen.

Ein geschlossener, fast 10 m breiter Gehölzbestand mit dominierender Rotbuche bildet die Grundstücksbegrenzung entlang der Straße zum Haffkamp. Ebenso steht am Wachtelweg eine Eschen-Bergahorn-Eichen-Baumreihe mit straßenseits vorgelagerter Rotbuchen-Schnitthecke. Ansonsten bilden Liguster-Schnitthecken oder Ziergehölze die Grundstücksbegrenzungen.

Dem Grünordnungsplan ist als Anlage 1 ein (Baum-) Bestandsplan beigelegt, in dem alle Einzelbäume gekennzeichnet und nummeriert sind.

#### Bewertung

Als grundsätzlich besiedlungsfördernd ist der unbebaute Freiflächenanteil mit Groß- und Obstbaumbestand anzusehen, besiedlungshemmend dagegen und das faunistische Besiedlungspotenzial begrenzend die innerörtliche Lage mit dem ständigen Störpotenzial und der fehlende Biotopverbund zu höherwertigen Biotopbereichen.

Der umfangreiche Obstbaumbestand kann aufgrund der Wuchsformen (Niederstammformen) und des geringen Alters kaum die spezifischen Lebensraumfunktionen einer klassischen Obstbaumwiese erfüllen. Struktur- und totholzreiche Bäume fehlen vollständig, der gärtnerische Charakter überwiegt eindeutig.

In der Gesamtbetrachtung ist ein innerörtlicher Freiraum betroffen, der nur mit Einschränkung Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften erfüllen kann. Lediglich die älteren heimischen Laub- und Obstbäume bieten vor allem wenig stör anfälligen Vogelarten oder auch bestimmten Insektengruppen gewisse (Teil-)Lebensraummöglichkeiten. Die Bäume wurden auf entsprechende Höhlen / Unterschlupfmöglichkeiten untersucht. Mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten gem. § 43 Abs. 4 BNatSchG ist demnach nicht zu rechnen.

Nach § 15 LNatSchG geschützte Biotope sind ebenso wie landschaftsbestimmende Bäume, die den besonderen Schutz nach § 7 Abs. 2 Nr. 8 LNatSchG genießen, nicht berührt.

Im Sinne der Eingriffs-Ausgleichsermittlung ist eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten.

### 2.1.3 Schutzgut Boden

#### Bestand

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Straße „Haffkamp“ und somit in deutlich oberhalb der historischen Uferkante, die als Steilabfall die ehemalige Küstenlinie markiert und als Geotop im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 19 LNatSchG geschützt ist.

Die überbauten Flächenanteile und die sonstigen dauerhaft versiegelten Bereiche sind dem Naturhaushalt bereits dauerhaft entzogen. Auch auf den wassergebunden befestigten Wegflächen sind die Bodenfunktionen infolge der Verdichtung erheblich gestört. Auch wenn das Plangebiet nur in Teilbereichen bebaut, muss dennoch ganzflächig von anthropogen veränderten Bodenverhältnissen ausgegangen

werden. Im Zuge der Bebauung erfolgten umfangreiche Bodenbewegungen, die nicht nur im direkten Nahbereich der überbauten Flächen zu Fremdeinträgen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen führten, sondern vermutlich auf dem gesamten Grundstück mit Bodenbewegungen verbunden waren.

### **Bewertung**

Die bereits vorhandene Überbauung, die ganzflächig gestörte Bodengenese und das in der Folge veränderte Relief führen dazu, dass keine besonderen Bodenfunktionen zu beschreiben sind.

Es liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen.

Der Geotopschutz ist nicht betroffen, da der im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 19 LNatSchG gekennzeichnete Küstenstreifen das Plangebiet nicht mehr direkt und auch nicht mittelbar berührt.

## 2.1.4 Schutzgut Wasser

### **Bestand**

In enger Korrelation zum Schutzgut Boden sind auch die Schutzgutfunktionen des Grundwassers durch die bereits vorhandene Bebauung gestört: Durch die Bebauung und die sonstigen Versiegelungen / Flächenverdichtungen kann Niederschlagswasser nicht ungehindert versickern, so dass die Ableitung von Oberflächenwasser erforderlich wird. Der Bodenwasserhaushalt ist beeinträchtigt.

Oberflächenwasser liegen nicht im Plangebiet. Der Strand der Ostsee liegt mit 300 m Entfernung zwar im Nahbereich des Plangebietes, Auswirkungen sind jedoch nicht zu erkennen.

### **Bewertung**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushalts ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Die Funktionen sind bereits beeinträchtigt, so dass auch hier kein Wertelement mit besonderen Funktionen betroffen ist.

Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 80 (1) LWG bzw. §11 LNatSchG, wo grundsätzlich keine Bebauung möglich ist, berührt das Plangebiet nicht mehr.

## 2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

### **Bestand**

Der geringe Versiegelungsanteil, ein hoher Freiflächenanteil in Verbindung mit teils geschlossenen, aber auch lückigen Gehölz- und Baumbestand, der in angrenzenden Gärten ihre Fortsetzung findet, schafft insgesamt günstige lokal- und bioklimatische Verhältnisse ohne nennenswerte lufthygienische Belastungsfaktoren.

Besonders dem höherwüchsigen Gehölz- und Baumbestand sind besondere bioklimatische Ausgleichsfunktionen zuzuschreiben (Verstärkung der Windruhe, Minderung von Temperaturextrema).

Auf die Beschreibung groß- bzw. regionalklimatischer Eckdaten kann an dieser Stelle verzichtet werden, da trotz der Seenähe die ausgleichenden Funktionen lagebedingt im Plangebiet kaum zum Tragen kommen.

### **Bewertung**

Gegebenenfalls kann mit der vorgesehenen Bebauung der hangabwärts gerichtete Kaltluftabfluss gestört werden. Ob mit dem Verlust der Grünflächen messbare Belastungen zunehmen, ist fragwürdig.

### 2.1.6 Schutzgut Landschaft

#### **Bestand**

Ausgangspunkt für die zweifelsfrei mit subjektiven Elementen behaftete Landschaftsbildbewertung sind die natürlichen, anthropogen geschaffenen und gewachsenen Landschaftsstrukturen im Planungsraum. Das Plangebiet umgrenzt einen innerörtlichen, von weiteren bebauten Siedlungsflächen umgebenden, Siedlungsausschnitt von Grömitz, der durch eine lückenhafte Bebauung mit großem Freiflächenanteil und Baum- bzw. Gehölzbestand gekennzeichnet ist.

#### **Bewertung**

Der im Vergleich zu den angrenzenden Siedlungsteilen erhöhte Freiflächenanteil mit Großbaum- und sonstigem Gehölzbestand wirkt sich grundsätzlich positiv auf das Landschafts- und Ortsbild aus. Eine Erlebbarkeit ist aufgrund der kaum gegebenen Einsehbarkeit und nicht möglichen Zugänglichkeit jedoch nicht gegeben.

### 2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

#### **Bestand**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

### 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Wechselwirkungen zwischen den Schützgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schützgütern sind in im vorliegenden Fall zu vernachlässigen.

## 2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

### 2.2.1 Schutzgut Mensch

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### 2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Grundsätzlich ist eine geordnete Innenbereichsverdichtung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorzuziehen, da der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.

Wenngleich mit der Überplanung innerörtliche Freiflächen verloren gehen, kann auch hier nach der baulichen Verdichtung weiterhin ein für die Ortslage Grömitz als angemessen zu betrachtenden Freiflächenanteil erhalten werden. Der sowohl hinsichtlich des Ortsbildes als auch aus biologischen Gründen hervorzuhebende Einzelbaumbestand kann vollständig zum Erhalt festgesetzt werden. Es handelt sich um im Randbereich stehende Kastanien und eine Stieleiche sowie um im Plangebiet stehende Einzelbäume (Pyramideneiche und Walnussbaum). Bei dem übrigen Baumbestand handelt es sich entweder um Zier- oder Nadelbäume oder vor allem um die Obstbäume, für die zwar keine bindenden Erhaltungsfestsetzungen ausgesprochen werden, sehr wohl aber an dieser Stelle die Empfehlung formuliert wird, diese nach Möglichkeit in die Baufelder einzupassen und in die späteren Gartenanlagen zu integrieren. Aufgrund der geringen Baumdimensionen und somit geringen ökologischen Wertigkeiten zum jetzigen Zeitpunkt werden für diese Bäume keine bindenden Erhaltungsfestsetzungen formuliert, zumal die hier gepflanzten Niederstammformen nur geringe Lebenserwartungen haben und durch langlebigere Hochstammarten möglichst alter Obstbaumarten ersetzt werden sollten. Um den Obstbaumverlust dennoch adäquat auszugleichen, wird eine Festsetzung formuliert, dass - soweit bei Baumaßnahmen ein Obstbaum beschädigt oder gerodet werden muss - zwei neue Obstbäume in der Qualität H (Hochstamm) 2xv mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen sind.

Der höherwüchsige Gehölzbestand entlang der Straße Haffkamp trägt maßgeblich zur Grundstückseingrünung bei und wird flächig zum Erhalt festgesetzt.

Biotopverbundsysteme, geschützte Biotopflächen und besonders schützenswerte oder auch nach § 43 Abs. 4 BNatSchG artenschutzrelevante Einzelbäume (zum Beispiel Bäume mit Höhlen) sind nicht von der Planung berührt.

### 2.2.3 Schutzgut Boden

Eine niedrige Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,25 sichert einen relativ geringen Überbauungsgrad zu. Vorhandene Erschließungen können genutzt werden. Die zusätzliche Erschließung ist auf die unbedingt nötige Länge und Breite reduziert. Für die Befestigung ist eine wassergebundene oder Befestigung mittels wasser- und luftdurchlässigen Materialien vorgesehen. Zudem orientiert sich die Erschließung an der vorhandenen Zuwegung. So können die schädlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wirksam begrenzt werden.

### 2.2.4 Schutzgut Wasser

In enger Korrelation zum Bodenschutz sind auch die o.g. Maßnahmen als Beitrag zur Eingriffsminde- rung in dieses Schutzgut zu sehen, da mit Begrenzung der Bodenversiegelung auch die Eingriffe in den (Boden-)Wasserhaushalt minimiert werden.

### 2.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Mit Erhalt des verbleibenden Baum- und Gehölzbestandes können die mikroklimatisch wirksamen Ausgleichsleistungen aufrechterhalten werden. Weitere gesonderte Maßnahmen sind nicht zu formulieren.

### 2.2.6 Schutzgut Landschaft

Die Erhaltungsfestsetzungen für Einzelbäume bzw. für flächige Anpflanzungen, die Ersatzpflanzungspflicht für Obstbäume und eine aufgelockerte, diesem Siedlungsteil von Grömitz entsprechende Bebauung sichern eine eingegrünte, harmonisch sich in das Ortsbild einfügende und ortsangepasste Bebauung zu. Aufgrund der Erhaltungsfestsetzungen, die bereits eine ausreichende Begrünung sicherstellen, werden keine weitergehenden Anpflanzungsfestsetzungen verbindlich vorgeschrieben.

### 2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

## 3. Eingriffsregelung

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 1 LNatSchG ist die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundflächen, von Straßen, Bahnanlagen und sonstigen Verkehrsflächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile als Eingriff zu werten. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Bezüglich der Eingriffs-Ausgleichsbilanz sind die planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässigen Bauvorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht eingriffsrelevant und somit nicht ausgleichspflichtig. Denn nach § 1 a (3) letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Erschlossen und somit auch ohne rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 34 BauGB bebaubar sind 3 Baumöglichkeiten, und zwar das Baugrundstück an der Straße Haffkamp, das am Wendehammer Blumentrave liegende Baugrundstück und das von der Nordseite erschlossene Baugrundstück Hasenkamp.

Von den insgesamt 9 neuen Baumöglichkeiten sind somit 6 als ausgleichspflichtige Bauvorhaben zu bewerten. Hinzu kommt die neue Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes, deren Eingriffe nachfolgend bewertet werden.

### 3.1 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Inhalt und Methodik zur Herleitung des Ausgleichs orientieren sich an den "Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung" in dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 3. Juli 1998. Vollversiegelte Flächen sind in einem Ausgleichsverhältnis von 1:0,5, teilversiegelte Flächen in einem Verhältnis von 1:0,3 auszugleichen. Angrenzende Landschaftsteile mit Biotopfunktion sind nicht betroffen.

Für die **Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser** ergibt sich kein gesonderter Ausgleichsbedarf, da die technischen Bestimmungen beachtet und entsprechende Anforderungen an eine schadhafte Ableitung des Niederschlagswassers erfüllt werden. Ebenso sind ausgleichspflichtige **Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft** nicht zu bilanzieren.

Für die **Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden** ergibt sich gemäß Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung folgende Bewertung:

Eckdaten:

WA 1: sechs Baugrundstücke, Durchschnittsgröße 800 m<sup>2</sup>, GRZ 0,25, Überschreitung um 50 % mgl.

Maximaler Überbauungsgrad:

ca. 4.800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche x 0,25 = ca. 1.200 m<sup>2</sup> max. Überbauung + 600 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen  
= ca. 1.800 m<sup>2</sup> Ausgleichsfaktor 1:0,5 = 900 m<sup>2</sup>

Erschließung neu:

= ca. 750 m<sup>2</sup> Ausgleichsfaktor 1:0,3 = 225 m<sup>2</sup>

Die Bewertung einer möglichen **Beeinträchtigung des Landschaftsbildes** ist stets mit subjektiven Elementen behaftet und kann kaum zu einer objektiven Herleitung eines möglichen Ausgleichbedarfes führen. Aufgrund der Tatsache, dass die eingrünenden Randbäume erhalten bleiben können und eine ortsangepasste lockere Bebauung vorgesehen sind, ergibt sich kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

**Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz** sind nicht betroffen. Ebenso sind die **Beeinträchtigung gefährdeter Arten und angrenzender Lebensräume** ausgeschlossen und im Sinne der Eingriffs-Ausgleichsbilanz unerheblich. Im Einwirkungsbereich der Planung sind keine geschützten Biotopflächen vorhanden. Auch sind keine ausgleichspflichtigen mittelbaren Eingriffswirkungen zu erwarten.

In der Summe ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 1.125 m<sup>2</sup>.

Für abgängige Obstbäume sind zusätzlich entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorzunehmen.

### 3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet des Bebauungsplanes stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung, so dass der oben errechnete Kompensationsbedarf extern, d.h. außerhalb des Bebauungsplangebietes zu erbringen ist.

Als externe Kompensationsfläche wird die noch nicht zugeordnete Rest-Ausgleichsfläche im Brenkenhagener Moor (Ökokonto 1.15, Gemarkung Suxdorf, Flur 1, Flurstücke 42/1, 59, 61/9) in einer Größe von 1.065 m<sup>2</sup> zugeordnet. Da es sich jedoch hier im Ausgangszustand bereits um extensiv genutztes Grünland bzw. um eine Brachfläche handelt, ist eine naturschutzfachliche Aufwertung nur bedingt möglich. So kann (analog zur Eingriffs-Ausgleichsbewertung des ebenfalls hier zugeordneten Bebauungsplanes Nr. 32.1 Hotel Uferstraße) nur die Hälfte der Fläche, d.h. (=530 m<sup>2</sup>) angerechnet werden. Die Zuordnung in diesem Flächenpool ist somit erschöpft.

Das verbleibende Defizit in Höhe von 595 m<sup>2</sup> wird dem Ökokonto 1.11 (Gemarkung Grömitz, Flur 11, Flurstück 25) zugeordnet. Die Gesamtgröße des Flächenpools beträgt 4.253 m<sup>2</sup>. Die Flächenaufwertung wird durch Umwandlung von landwirtschaftlich genutztem Weideland in Brachland erzielt. Das Flurstück befindet sich nördlich des Mittelweges.

Die Lage der entsprechenden Ausgleichsflächen kann der Anlage 2 entnommen werden.

Mit Zuordnung von (anrechenbaren) 530 m<sup>2</sup> großen und 595 m<sup>2</sup> großen Teilflächen aus o.g. Flächenpools der Gemeinde Grömitz ist der Eingriff ausgeglichen.

Die Fortführung der entsprechenden Ökokonten wurde in der Anlage 3 vorgenommen.

#### **4. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

##### **4.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Bei der Durchführung der Planung geht eine innerörtliche Freifläche verloren. Die damit betriebene Nachverdichtung eines innerörtlichen Wohngebietes schont aber Boden und Landschaftsbild vor weiterer Versiegelung und Zersiedelung des Außenbereiches.

##### **4.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt die überplante Grünfläche in Nutzung der Eigentümer als Hausgarten bzw. Obstwiese.

#### **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die vorliegende Planung ist eine Nachverdichtung eines innerörtlichen Wohngebietes. Damit werden die natürlichen Ressourcen optimal geschützt. Außerdem wird die Planung auf Anregung des Eigentümers betrieben, womit auch keine alternativen Flächen zur Verfügung stehen.

#### **6. Zusätzliche Angaben**

##### **6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurde neben der üblichen Ermittlung der Grundlagen und Rahmenbedingungen ein Grünordnerischer Fachbeitrag beauftragt. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### **6.2 Monitoring**

Im Rahmen des Monitoring ist insbesondere zu überwachen, ob bei Entfernung der gekennzeichneten Obstbäume die festgesetzten Nachpflanzungen erfolgen.

##### **6.3 Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 37.2 der Gemeinde Grömitz sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur geordneten baulichen Verdichtung eines innerörtlichen, bereits bebauten Innenbereiches zwischen den Straßen Haffkamp und Hasenkamp geschaffen werden.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,25 mit offener Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen sind so gezogen, dass sie den vorhandenen Bestand (6 Gebäude) sichern, ihnen geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten geben und in den nicht bebauten Flächenanteilen eine Neubebauung gemäß den festgesetzten GRZ möglich ist. Möglich ist neben der Sicherstellung der 6 vorhandenen Wohngebäude die zusätzliche Errichtung von neun Wohnhäusern.

Die als Wohn- und Appartementhäuser genutzten Gebäude sind durch weitläufige Grünanlagen mit zum Teil älterem Baum- und Gehölzbestand gekennzeichnet. Dadurch ergeben sich besondere Betroffenheiten der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften und Schutzgut Landschaftsbild.

Die innerörtliche Lage mit dem ständigen Störpotenzial und der fehlende Biotopverbund zu höherwertigen Biotopbereichen grenzen das faunistische Besiedlungspotenzial allerdings gravierend ein. Der randliche und somit für die Gebietseingrünung maßgebliche Baumbestand kann weitgehend zum Erhalt festgesetzt werden.

Nach § 15 LNatSchG geschützte Biotope sind ebenso wie landschaftsbestimmende Bäume, die den besonderen Schutz nach § 7 Abs. 2 Nr. 8 LNatSchG genießen, nicht berührt.

Im Sinne der Eingriffs-Ausgleichsermittlung ist eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten.

Ausgleichspflichtige Eingriffstatbestände ergeben sich in den Baufeldern, die nicht nach § 34 BauGB bebaubar wären. Die schutzgutbezogene Eingriffs-Ausgleichsbewertung ergibt einen Kompensationsbedarf in Höhe von 1.125 m<sup>2</sup>. Zusätzlich sind für nicht zum Erhalt mögliche Obstbäume entsprechende Ersatzpflanzungen im Plangebiet des Bebauungsplanes durchzuführen.

Der Ausgleich soll extern im Flächenpool der Ökokonten 1.15 bzw. 1.11 zugeordnet werden. Übersichtsplan i.M. 1:5000.

### III. Verfahrensvermerk

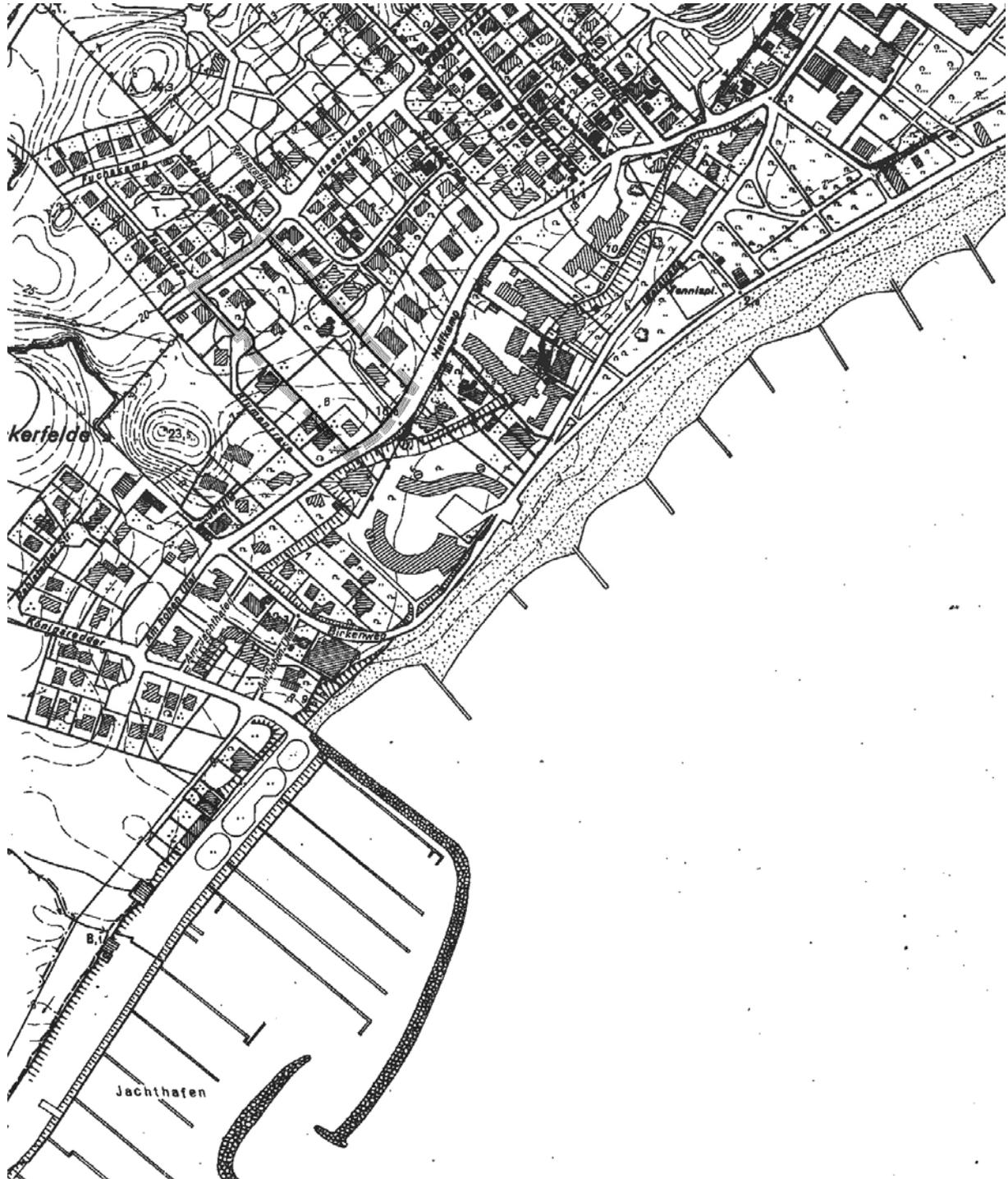
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 10.05.2007 als Satzung beschlossen sowie diese Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Grömitz, den

Bürgermeister

IV. TEIL: ANHANG

Übersichtsplan



**planung:blanck.**

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
Regionalentwicklung umweltschutz  
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin  
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810  
email: [eutin@planung-blanck.de](mailto:eutin@planung-blanck.de)

