6. MÄRZ 2014

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 58.1, 3. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE GRÖMITZ

FÜR EIN GEBIET AM SCHOOR NÖRDLICH DES BAUHOFES UND NORDWESTLICH DES SCHEEDBEEKS

- GOLFPLATZ -

6. Auslegung

VERFAHRENSSTAND (BauGB vom 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 2 (2), 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 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**
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU, TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
INFO@PLOH.DE WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Vorbemerkungen**	**2**
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	**Bestandsaufnahme**	**4**
3	**Begründung der Planinhalte**	**4**
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.4	Erschließung	7
3.5	Wald	7
3.6	Grünplanung	8
4	**Immissionen / Emissionen**	**10**
5	**Ver- und Entsorgung**	**10**
6	**Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**	**11**
6.1	Einleitung	11
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	13
6.3	Zusätzliche Angaben	15
7	**Hinweise**	**16**
7.1	Bodenschutz	16
7.2	Gewässerschutz	17
7.3	Hochwasserschutz	17
8	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**18**
9	**Kosten**	**18**
10	**Billigung der Begründung**	**18**

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 58.1, 3. Änderung der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet Am Schoor nördlich des Bauhofes und nordwestlich des Scheedbeeks - Golfplatz -

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 58.1, 2. Änderung. Diese sehen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen und Sporthalle“ vor. Es sind Gebäude mit Ferienwohnungen und eine Sporthalle mit Nebenanlagen und Gastronomie vorhanden. Im Gebiet residiert u.a.

der Golfclub Ostseeheilbad Grömitz e.V.. Aufgrund einer Insolvenz steht ein Teil der Gebäudesubstanz leer. Es besteht Interesse, in den leerstehenden Gebäuden auch Dauerwohnungen einzurichten bzw. bestehende Ferienwohnungen zum Dauerwohnen zu nutzen. Auch könnten sich im Komplex der Sporthalle, in der zurzeit u.a. ein Restaurant und andere golfplatzzugehörige Nutzungen untergebracht sind, weitere gewerbliche oder sportbezogene Nutzungen ansiedeln. Die Gemeinde Grömitz unterstützt das Vorhaben und möchte mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein erweitertes Nutzungsspektrum schaffen. Erweiterungen der baulichen Anlagen über den Bestand hinaus sind nicht vorgesehen. Die sinnvolle Nach- und Weiternutzung der im Plangebiet vorhandenen Bausubstanz vermeidet einen städtebaulichen Missstand und ist daher erforderlich.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt der Gemeinde Grömitz hat am 14.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58.1, 3. Änderung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt Grömitz in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Dort soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II zeigt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. An das Plangebiet grenzt ein Regionaler Grünzug.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet der Zweckbestimmung „Ferienwohnung und Sporthotel", Grünflächen und Waldflächen dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zu genügen, wird im Parallelverfahren die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 58.1, 2. Änderung. Diese setzen ein Sondergebiet, das der Erholung dient – Ferienwohnungen und Sporthotel-, Verkehrsfläche, Grünflächen, Wasserflächen und Waldflächen fest.

Der Landschaftsplan weist das Gebiet als bebaut bzw. nach Flächennutzungsplan bebaubar aus. Im Süden des Plangebiets ist parallel zur Straße ein Knick markiert.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage Grömitz am Ende der Straße Am Schoor und umfasst diverse Flurstücke der Flur 10 der Gemarkung Grömitz. Es sind eine Sporthalle mit Nebenräumen und Gastronomie und Gebäude mit Ferienwohnungen vorhanden, die tlw. leer stehen. in der Mitte des Plangebiets besteht eine größere Stellplatzanlage, daran südlich schließt eine Wiese an. Östlich der vorhandenen Bebauung ist Wald; im Westen und Norden grenzen der Golfplatz an. Südlich des Plangebietes befindet sich der Bauhof und im Südwesten der Grömitzer Zoo. Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze verlaufen Gewässer des Wasser- und Bodenverbands Cismar.

Abb.: google earth pro

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

MI-Gebiet	ca. 2,5 ha	47 %
Grünfläche	ca. 2,0 ha	38 %
Wasserfläche	ca. 0,2 ha	4 %
Waldfläche	ca. 0,5 ha	9 %
Verkehrsfläche	ca. 0,1 ha	2 %
Größe Plangebiet insgesamt:	**ca. 5,3 ha**	**100 %**

3.2 Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Grömitz möchte eine sinnvolle Weiternutzung des Areals ermöglichen und insbesondere in der vorhandenen Bausubstanz auch Dauerwohnungen zulassen. Darüber hinaus sollen die möglichen Nutzungen der Sporthalle um weitere gewerbliche Angebote und Dienstleistungen ergänzt werden können. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet grundlegend anders festzusetzen. Anstelle eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit eng umrissenem Nutzungskatalog soll nunmehr ein Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden, welches die geplante größere Nutzungsvielfalt sicherstellen kann. Erweiterungen oder Ergänzungen der baulichen Anlagen sind nicht vorgesehen. Es ist beabsichtigt, lediglich den derzeitigen Gebäudebestand zu sichern und ggf. um zu nutzen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 58.1, 2. Änderung festgesetzte überbaubare Fläche im Westen des Plangebietes, die bislang nicht umgesetzt wurde, entfällt künftig.

Östlich an das Baugebiet grenzte Wald. Diese Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 58.1, 2. Änderung in einem Abstand von 30 m zur Baugrenze als Grünfläche festgesetzt. Dort hat sich durch fehlende Pflege Vegetation entwickelt, die seitens der unteren Forstbehörde als Wald nach dem LWaldG eingestuft wird. Da der 30 m Waldabstand zu den vorhandenen Gebäuden somit nicht eingehalten ist, wurde für diesen Bereich eine Waldumwandlung erforderlich. Entsprechender Ersatz wurde geleistet.

Ziele und Grundsätze der Landesplanung im Hinblick auf die Lage in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung werden durch die Planänderung nicht nachteilig berührt, da die bisherigen touristischen Nutzungen weiter zulässig bleiben. Auch die naturschützenden Belange in den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sind nicht erheblich negativ betroffen; in vorhandene Grünstrukturen wird nur insoweit eingegriffen, wie die untere Forstbehörde eine Waldumwandlung als zwingend erforderlich ansah. Hierfür wurde entsprechender Ersatz geleistet.

Negative Auswirkungen der Planung auf Belange des Umweltschutzes sind nicht gegeben, da keine zusätzlichen baulichen Anlagen geplant werden. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung positiv beeinflusst; ein städtebaulicher Missstand durch leerstehende Gebäude kann vermieden werden. Das Ermöglichen einer Weiternutzung vorhandener Gebäude trägt den Prämissen des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung. Vorhandene Grünstrukturen

bleiben erhalten und werden gesichert. Hiervon ausgenommen sind nur die Bereiche, für die eine Waldumwandlung erforderlich wurde.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf den vorhandenen Gebäudebestand verzichtet. Es wird hier auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009) verwiesen, die die Erfordernisse des Klimaschutzes berücksichtigen.

3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58.1 getroffenen Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Änderung der Art der baulichen Nutzung. Im Übrigen werden die Festsetzungen an den derzeitigen Bestand angepasst.

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Um das Spektrum der zukünftig gewünschten Nutzungen ermöglichen zu können, hat sich die Gemeinde Grömitz für die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 der BauNVO entschieden. Unerwünschte Entwicklungen werden dabei durch eine Beschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen vermieden. Dies betrifft im Wesentlichen die in Ziffer 3. des § 6 BauNVO aufgeführten Einzelhandelsbetriebe. Die Gemeinde Grömitz möchte hier keine größeren Einzelhandelsbetriebe, da diese sich vorrangig im Ortszentrum ansiedeln sollen Die Gemeinde verweist hierzu auf ihr Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels. Vorstellbar im Gebiet sind jedoch Verkaufseinrichtungen, die den dort vorhandenen oder künftig möglichen und gewünschten Sport- und Freizeiteinrichtungen dienen und diese ergänzen können. Die Gemeinde beschränkt daher die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben auf jeweils max. 200 m².

Das Plangebiet könnte sich wegen seiner Lage im Ortsgefüge auch für kleinere Vergnügungsstätten eignen. Aufgrund ggf. zu erwartender Lärmbelästigungen sind Vergnügungsstätten daher nur ausnahmsweise zulässig.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Grundsatz nicht verändert. Anstelle der bisher festgesetzten Grundflächenzahl wird nun gebäudebezogen jeweils eine max. zulässige Grundfläche festgesetzt. Eine Anhebung der zulässigen Grundfläche ist damit nicht verbunden. Zusätzliche bauliche Anlagen werden

nicht ermöglicht. Auf die Festsetzung einer Baumassenzahl wie im Ursprungsplan wird verzichtet, es werden max. zulässige Firsthöhen festgesetzt, die dem jeweiligen Bestand entsprechen.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen entsprechen weitgehend dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Das westliche Baufenster entfällt, da die Planung das Ziel des Erhalts und der Fortentwicklung der vorhandenen Gebäudesubstanz verfolgt. Die Notwendigkeit für ein weiteres Gebäude an dieser Stelle im Plangebiet ist nicht gegeben. Zusätzliche Gebäude sind nicht Planungswille der Gemeinde.

3.3.4 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen betreffen die Höhenlage und werden aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58.1 unverändert übernommen.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Schoor. Die Gemeinde Grömitz beabsichtigt die Übernahme der vorhandenen Straße bis zur Stellplatzanlage und setzt diese als Verkehrsfläche fest. Innerhalb des Mischgebietes werden die weiteren vorhandenen Erschließungswege mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Begünstigt sind neben den Anliegern auch Rettungsfahrzeuge und Ver- und Entsorgungsträger. Die Erschließung ist damit planungsrechtlich gesichert. Die Gemeinde Grömitz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Stellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen. Entsprechende Nachweise bei Nutzungsänderungen sind im Bauantrag zu führen.

3.5 Wald

Die festgesetzten Flächen für Wald werden an die tatsächlichen, von der unteren Forstbehörde festgelegten Waldflächen angepasst. Die vorhandenen Gebäude liegen tlw. innerhalb des Waldabstandes. Erweiterungen von baulichen Anlagen sind nicht vorgesehen. Um den Waldabstand von 30 m einhalten zu können, wurde eine Waldumwandlung (ca. 4.800 m²) erforderlich. Die Waldumwandlung wurde mit Bescheid vom 21.01.2014 von der unteren Forstbehörde genehmigt. Ersatz war im Verhältnis 1:1 zu leisten. Als Ersatzmaßnahme fungiert eine Fläche in der Gemarkung Nienhagen, Flur 3, Flurstück 26/1. Diese ca. 30.300 m² große Fläche wurde bereits vollständig aufgeforstet. Davon sind 20.400 m² für Maßnahmen aus dem Bebauungsplan

Nr. 103 der Gemeinde Grömitz bereits verbraucht. Es verbleiben somit ca. 9.900 m², denen nun 4.800 m² für die erforderliche Ersatzfläche aus diesem Bebauungsplan zugeordnet sind.

Abb.: Kreis Ostholstein

3.6 Grünplanung

Die Festsetzungen zur Grünplanung werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und an den Bestand angepasst. Im Südwesten des Plangebietes wird daher eine Grünfläche der Zweckbestimmung „Wiese" festgesetzt. Ebenso wird im Westen des Plangebietes im Bereich des entfallenden Baufensters eine Grünfläche „Parkanlage" festgesetzt. Eine Einbeziehung dieser Flächen in das Baugebiet ist nicht erforderlich. Ebenfalls als Grünfläche wird der Bereich im Abstand von 30 m zu den östlichen Baugrenzen festgesetzt. Der Waldabstand nach LWaldG kann damit eingehalten werden. Auf dieser Fläche ist durch Pflegemaßnahmen dafür zu sorgen, dass sich kein Wald entwickeln kann.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung bedingt keine Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der Bebauungsplan Nr. 58.1, 2. Änderung sah eine Versiegelung auf dem Grundstück bei einer GRZ von insgesamt 0,37 bis insgesamt ca. 12.600 m² vor. Tatsächlich wurden insgesamt ca. 16.900 m² befestigt. Die neu getroffenen Festsetzungen setzen diesen Bestand

fest. Zusätzliche bauliche Anlagen werden nicht ermöglicht. Die Abweichung zum rechtskräftigen Bebauungsplan beträgt damit ca. 4.300 m², die in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, sowie dessen Anlage zu bilanzieren sind. Betroffen sind die Schutzgüter Boden und Wasser. Da die Flächen weitgehend asphaltiert sind, wird entsprechend dem Erlass ein Ausgleich von 2.150 m² erforderlich (4.300*0,5).

Dieser Ausgleich wird durch die Festsetzung einer Grünfläche der Zweckbestimmung „Wiese", überlagert mit einer Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Größe von ca. 7.400 m² erbracht. Bisher ist diese Fläche als Sondergebiet festgesetzt und kann damit entsprechend genutzt werden, auch wenn dort nur solche Nutzungen zulässig sind, die keiner überbaubaren Fläche bedürfen. Nunmehr sind dort Maßnahmen zum Erhalt des Teiches und der Gehölze sowie eine extensive Wiese verbindlich festgesetzt. Die Fläche wird damit für den Naturschutz auch planungsrechtlich gesichert. Der Ausgleich ist damit vollständig erbracht.

In das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wird insoweit eingegriffen, als zur Einhaltung des Waldabstandes nach dem LWaldG für den Bereich entlang der östlichen Baugrenze eine Waldumwandlung (ca. 4.800 m²) erforderlich wird. Eine Vermeidung dieses Eingriffs ist nicht möglich, da vorhandener Gebäudebestand innerhalb des Waldabstandes liegt. Es wird hierfür eine Ersatzmaßnahme im Verhältnis 1:1 erforderlich. Der Eingriff wird damit als ausgeglichen angesehen. Zur Minimierung des Eingriffs sind Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr durchzuführen. Die Waldumwandlung wurde mit Bescheid vom 21.01.2014 von der unteren Forstbehörde genehmigt.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Mit den Reglungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind für die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten die Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten.

In dem Bereich, der von der erforderlichen Waldumwandlung betroffen ist, sind Vorkommen von europäischen Vogelarten zu erwarten. Von der Waldumwandlung betroffen ist jedoch nur eine kleine Teilfläche der Gesamtfläche.

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, europäischen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Der Tatbestand des Tötens, Verletzens oder der Entnahme von Individuen sowie des Störens wird durch die Wahl des Rodungszeitpunktes von Gehölzen im Winterhalbjahr vermieden. Es verbleibt die Frage nach der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Fortpflanzungsstätten sind die Nester der Vögel incl. eventueller dauerhafter Bauten, z.B. Spechthöhlen. Für Brutvögel, die sich jedes Jahr einen neuen Nistplatz suchen, ist das Nest nach dem Ausfliegen der letzten Jungvögel funktionslos geworden und eine Zerstörung des alten Nestes somit kein Verbotstatbestand. In diesen Fällen ist das gesamte Brutrevier als relevante Lebensstätte heranzuziehen: Trotz eventueller Inanspruchnahme eines Brutplatzes (z.B. altes Nest) kann von der Erhaltung der Brutplatzfunktion im Brutrevier ausgegangen werden, wenn sich innerhalb des Reviers weitere vergleichbare Brutmöglichkeiten finden, an denen die Brutvögel ihr neues Nest bauen können. In diesem Fall ist die Gesamtheit der geeigneten Strukturen des Brutreviers, in dem ein Brutpaar regelmäßig seinen Brutplatz sucht, als relevante Lebensstätte (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) anzusehen. Soweit diese Strukturen ihre Funktionen für das Brutgeschäft trotz einer teilweisen Inanspruchnahme weiter erfüllen, liegt keine nach § 44 relevante Beschädigung vor. Vogelfortpflanzungs- und Ruhestätten sind also dann betroffen, wenn ein ganzes Brutrevier, indem sich regelmäßig genutzte Brutplätze befinden, beseitigt wird. Das ist hier nicht der Fall. Damit werden Fortpflanzungsstätten von Vögeln nicht zerstört oder beschädigt.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist keinen Immissionen ausgesetzt. Ebenso finden sich in Nachbarschaft zum Plangebiet keine schützenswerten Nutzungen, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Zusätzliche bauliche Anlagen und damit über den Bestand hinausgehende Versiegelungen sind nicht geplant. Das Grundstück ist für Rettungsfahrzeuge und die

Müllentsorgung ausreichend befahrbar. Gemäß Erlass des Innenministers vom 30.8.2010 ist für das Plangebiet eine Löschwasserversorgung mit mindestens 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Die gesicherte Erschließung einschließlich der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers auch bei Nutzungsänderungen ist im Bauantrag nachzuweisen. Auf im Plangebiet vorhandene Leitungen und Kabel wird hingewiesen.

6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Dabei zu betrachten sind die Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58.1 gegenüber der rechtskräftigen 2. Änderung. Diese betreffen im Wesentlichen die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet in Mischgebiet. Zusätzliche bauliche Anlagen über den Bestand hinaus sind nicht vorgesehen.

Die Gemeinde fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

6.1 Einleitung

a) Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58.1 der Gemeinde Grömitz wird aufgestellt, um die Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Bausubstanz zu erweitern. Zusätzliche bauliche Anlagen sind nicht geplant. Nähere Ausführungen sind der Ziffer 1. und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3. zu entnehmen.

b) Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz
Landschaftsplan:	keine Ziele formuliert	-

Luftreinhalte- oder Lärmminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung s. Ziffer 1.2. der Begründung.

c) **Prüfung der betroffenen Belange**

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Durch die Planungsziele nicht grundsätzlich negativ betroffen, da keine zusätzlichen baulichen Anlagen ermöglicht werden. Durch die Festsetzung von Grünflächen anstelle von Baugebieten, den Fortfall eines Baufensters und die Aufnahme weiterer Erhaltungs- und Entwicklungsgebote für Grünstrukturen werden positive Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter erwartet.

Der Bebauungsplan Nr. 58.1, 2. Änderung sah eine Versiegelung auf dem Grundstück bei einer GRZ von insgesamt 0,37 bis insgesamt ca. 12.600 m² vor. Tatsächlich wurden insgesamt ca. 16.900 m² befestigt. Die neu getroffenen Festsetzungen setzen diesen Bestand fest. Die Abweichung zum rechtskräftigen Bebauungsplan beträgt damit ca. 4.300 m². Betroffen sind die Schutzgüter Boden und Wasser.

Östlich an das Baugebiet grenzt Wald. Diese Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 58.1, 2. Änderung in einem Abstand von 30 m zur Baugrenze als Grünfläche festgesetzt. Dort hat sich durch fehlende Pflege Vegetation entwickelt, die seitens der unteren Forstbehörde als Wald nach dem LWaldG eingestuft wird. Da der 30 m Waldabstand zu den vorhandenen Gebäuden somit nicht eingehalten ist, wurde für diesen Bereich eine Waldumwandlung erforderlich. Damit einher gehen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt. Die Waldumwandlung wurde mit Bescheid vom 21.01.2014 von der unteren Forstbehörde genehmigt.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Nicht betroffen, da keine Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen baulichen Anlagen geschaffen werden.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen baulichen Anlagen geschaffen werden.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Die Gemeinde verzichtet auf Festsetzungen zum Klimaschutz im Bebauungsplan und verweist auf die die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009). Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden. Der im Landschaftsplan im Süden des Plangebietes eingetragene Knick ist in der Örtlichkeit so nicht vorhanden. Dort stehen zwei Gebäude, östlich grenzen daran Gehölze an. Diese Abweichung wird nicht als erheblich angesehen, da die vorhandene Bebauung dem rechtskräftigen Bebauungsplan entspricht.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen baulichen Anlagen geschaffen werden.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen baulichen Anlagen geschaffen werden. Die genannten Belange des Umweltschutzes werden nicht negativ berührt.

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Erhebliche Umweltauswirkungen werden nur für den Belang a) „Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ durch die erforderliche Waldumwandlung erwartet.

a) **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:**

Das Plangebiet ist entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 58.1, 2. Änderung mit einer Sporthalle und Gebäuden mit Ferienwohnungen und zugehörigen Stellplätzen und Erschließungswegen bebaut. Ein Teil der Gebäude steht leer. Die Gebäudenahen Freiflächen sind gärtnerisch gestaltet. Im Süden und Nordosten des Plangebietes befinden sich Wiesen, z.T. extensiv genutzt, östlich der vorhandenen Gebäude ist Wald vorhanden.

Durch die Planung wird der tatsächlich erfolgte Versiegelungsgrad entsprechend dem befestigten Bestand festgesetzt. Betroffen waren hier ursprünglich die Schutzgüter Boden und Wasser. Die Flächen sind derzeit asphaltiert bzw. befestigt. Die ehemaligen Bodenfunktionen im Hinblick auf die Schutzgüter sind damit nicht mehr vorhanden.

Durch die erforderliche Waldumwandlung sind die folgenden Schutzgüter betroffen:

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:

In den Gehölzflächen sind Vorkommen von europäischen Vogelarten zu erwarten. Der Gehölzbestand ist nach Landschaftsplan als Mischwald bezeichnet. Die in Nähe des Gebäudebestandes aufgekommene Spontanvegetation umfasst vorwiegend standorttypische Laubgehölze. Insbesondere im Nordosten dominiert Nadelwald. Die Waldumwandlung wurde mit Bescheid vom 21.01.2014 von der unteren Forstbehörde genehmigt.

b) **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Die Festsetzung von Grün- und Maßnahmenflächen anstelle von Baugebieten reduziert den Nutzungsdruck auf diese Flächen bzw. sichert sie für den Naturschutz. Dieses wird im Hinblick auf den Umweltzustand positiv bewertet.

Es entfällt ein Baufenster. Damit sind positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild verbunden. Mit der Beseitigung des Gebäudeleerstands wird sich das Landschaftsbild ebenfalls positiv verändern.

Im Hinblick auf die bereits versiegelten Flächen treten durch die Planung keine Veränderungen ein.

Durch die erforderliche Waldumwandlung wird sich der Gehölzbestand direkt östlich angrenzend an den Gebäudebestand reduzieren. Davon ist nur eine Teilfläche der Gesamtwaldfläche betroffen; für Brutvögel besteht somit ausreichend Ersatzfläche in

direkter Nähe. Durch die Bereitstellung einer Ersatzfläche gleicher Größenordnung kann davon ausgegangen werden, dass sich die Umweltbilanz im Hinblick auf Tiere und Pflanzen in der Summe nicht verschlechtern wird.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 58.1, 2. Änderung.

c) **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die neugetroffenen Festsetzungen berücksichtigen in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser den tatsächlichen Versiegelungsgrad, welcher die Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58.1 überschreitet. Es werden daher 2.150 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Diese werden durch die Festsetzung einer Maßnahmenfläche in einer Größe von ca. 7.400 m² erbracht.

Im Hinblick auf die erforderliche Waldumwandlung und damit verbundene Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind Maßnahmen zur Vermeidung nicht möglich, da die vorhandenen Gebäude, die wiedergenutzt werden sollen, innerhalb des Waldabstandes liegen. Der Waldumwandlung wurde inzwischen zugestimmt. Zur Verringerung der Auswirkungen ist darauf zu achten, dass Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wurde eine Ersatzfläche gleicher Größe bereitgestellt. In Anspruch genommen wird eine Fläche in der Gemarkung Nienhagen, Flur 3, Flurstück 26/1. Diese ca. 30.300 m² große Fläche wurde bereits vollständig aufgeforstet. Davon sind 20.400 m² für Maßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 103 der Gemeinde Grömitz bereits verbraucht. Es verbleiben somit ca. 9.900 m², denen nun 4.800 m² für die erforderliche Ersatzfläche aus diesem Bebauungsplan zugeordnet wurden.

d) **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:**

Unter Berücksichtigung des Planungsziels „Erweiterung der zulässigen Nutzungen in bestehenden Gebäuden“ scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

6.3 Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

e) **Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:**

Das Monitoring erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften.

f) **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58.1 der Gemeinde Grömitz werden in vorhandener Gebäudesubstanz weitere Nutzungen ermöglicht. Zusätzliche bauliche Anlagen entstehen nicht. Negative Umweltauswirkungen werden dadurch nicht erwartet. Da die vorhandenen Gebäude tlw. im Waldabstand liegen, wurde eine Waldumwandlung erforderlich. Hierfür wurde eine entsprechende Ersatzfläche bereitgestellt, die auch die naturschutzfachlichen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgleicht. Die Berücksichtigung der tatsächlich befestigten Flächen erfordert einen Ausgleich für die Schutzgüter Boden und Wasser. Dieser wird durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erbracht.

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen

sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des 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.

7.2 Gewässerschutz

Entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Plangebietes verlaufen die Gewässer 2.1 und 2.1.8 des Wasser- und Bodenverbands Cismar. Die Unterhaltung der Gewässer muss auch bei einer Nutzungsänderung der Gebäude uneingeschränkt möglich sein. Es wird hier auf die Verbandssatzung verwiesen.

7.3 Hochwasserschutz

Der Wasser- und Bodenverband Cismar weist darauf hin, dass die Wasserstände in dem Verbandsgewässer 2.1 pumpenabhängig sind. Das betrachtete Gebiet ist somit als überschwemmungsgefährdet einzustufen. Dazu kommt, dass das Verbandsgewässer 2.1.8 ein starkes Gefälle aufweist. Die hieraus resultierenden hohen Fließgeschwindigkeiten und die steilen Böschungen des Gewässers verschärfen die Situation zusätzlich. Diese Aspekte sollten in weiteren Planungen berücksichtigt werden.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) ist vorgesehen. Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet ist nicht vorgesehen.

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz am 06.03.2014 gebilligt.

Grömitz, 15. Aug. 2014

GEMEINDE GRÖMITZ KREIS OSTHOLSTEIN 3 Siegel

(Burmeister)
- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 58.1, 3. Änderung ist am ....21. Aug. 2014..... in Kraft getreten.