

*Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung*

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUR 3. TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 DER GEMEINDE GRÖMITZ**

für die Gebiete 1 und 2 südlich der Straße Am Heller bis zum Waldrand  
in der Ortslage Cismar



Auftragnehmer:



Ohmstraße 13 23701 Eutin  
Tel.: 04521 / 79 68 - 29  
Fax.: 04521 / 79 68 - 27  
www.stadtplanung-kompakt.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Entwurfsbegründung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems.....	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
<b>2</b>	<b>Planbegründung</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b> .....	<b>7</b>
4.1	Einleitung .....	7
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, .....	7
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>10</b>
5.1	Flächenbilanz .....	10
5.2	Bauliche Nutzung .....	10
<b>6</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>11</b>

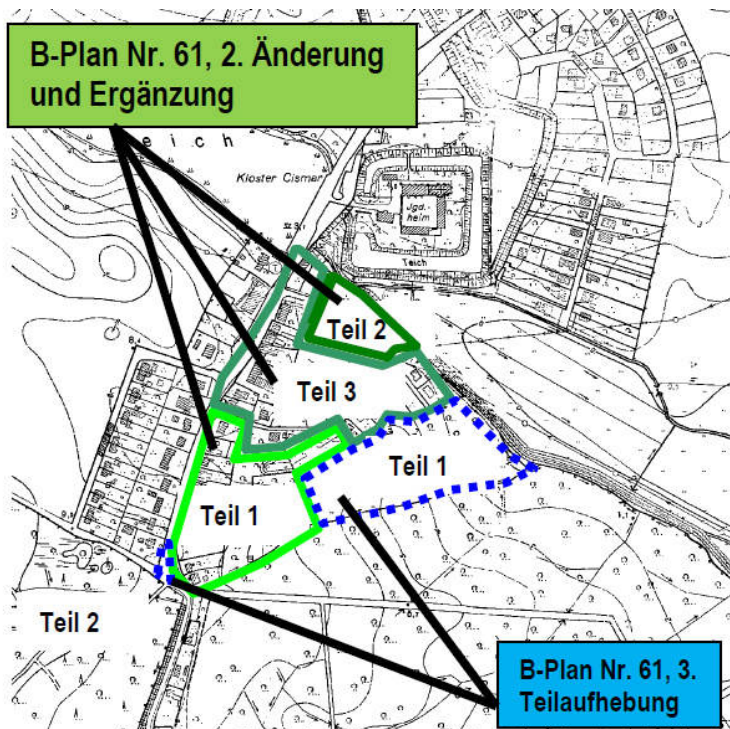
# 1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Übergeordnetes Ziel der Gemeinde ist die Entreglementierung des Planungsrechts in Cismar. Zukünftig wird der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 61 und seiner 1. Änderung wie folgt neu überplant:

*Bild 1: Neuordnung des Bebauungsplanes Nr. 61, 1. Änderung*



Ein Schritt dazu ist die Aufhebung dieser Plangebiete. Danach gilt zunächst die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61, die in Kürze durch die 2. Änderung und Ergänzung ersetzt wird.

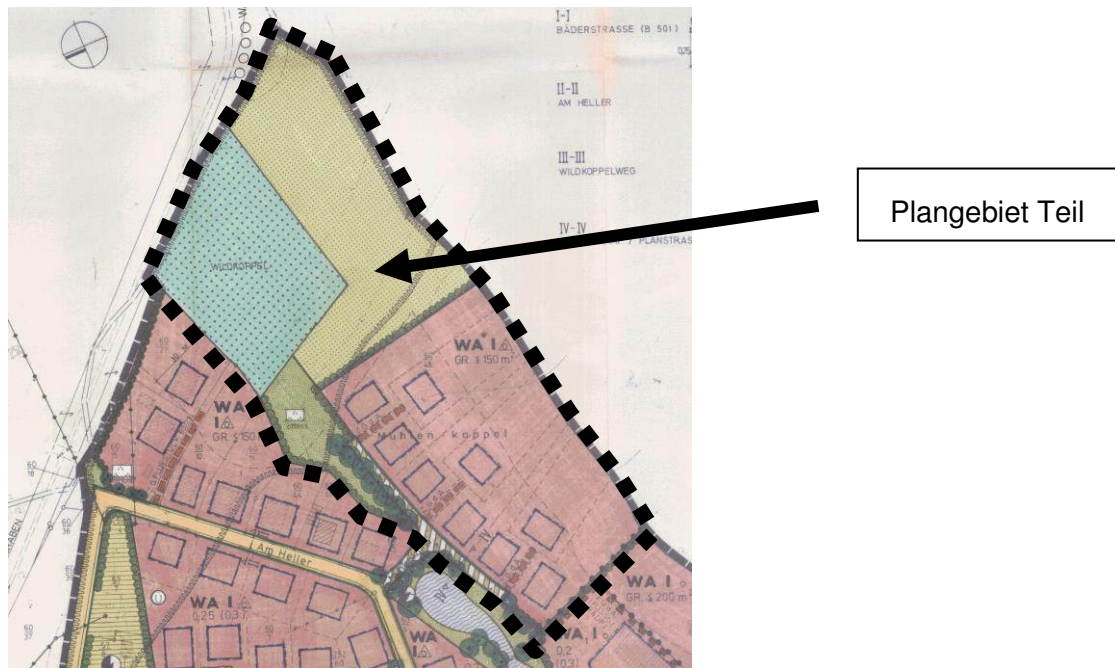
### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 setzt für den Teil 1 des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet fest, in dem bis zu 9 Häuser bis zu einer Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> entstehen können. Die im Plan gekennzeichnete Straße besteht nicht. Daher gilt die Fläche nicht als erschlossen. Eine Bebauung kann ohne diese Straße somit nicht erfolgen.

Eine Bebauung der Teilfläche 1 ist mittelfristig nicht zu erwarten. Durch die Ausweisung der Baufläche ist diese jedoch in die Ermittlung des Wohnflächenbedarfes gemäß dem Landesentwicklungsplan 2010 mit einzubeziehen. Danach dürfen zwischen den Jahren 2010 und 2025 nur 10 % neue Wohnungen – gezählt ab dem statistisch ermittelten Bestand am 31.12.2009 - im ländlichen Raum (ausschließlich Grömitz selbst) gebaut werden. Folglich können andere realistische Vorhaben in Cismar nicht geplant werden, weil der theoretische Wohnflächenbedarf zur Verfü-

gung steht. Der geltende Bebauungsplan blockiert somit die Bebaubarkeit anderer Flächen in Cismar, die eher für eine Wohnnutzung geeignet sind.

*Bild 2: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61*

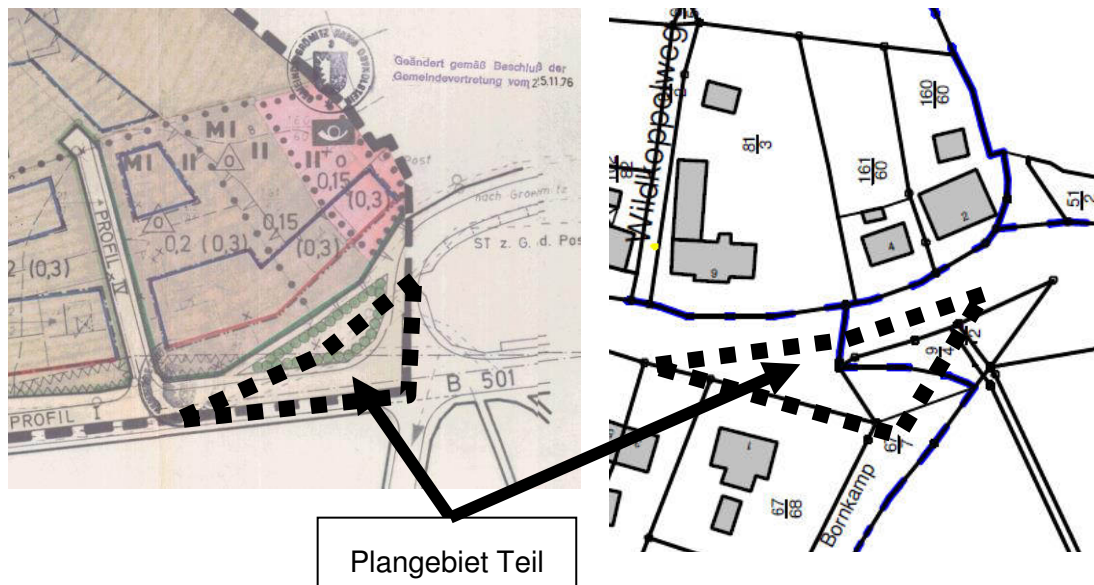


Gleichzeitig werden die Waldfläche und die landwirtschaftliche Fläche aufgehoben, denn mit und ohne Bebauungsplan gelten die gleichen baurechtlichen Rahmenbedingungen.

*Bild 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 61*

Bebauungsplan Nr. 61

Auszug aus der ALK-Karte



Im Bebauungsplan Nr. 61 gilt nach wie vor eine Verkehrsfläche (= Teil 2), die für die Begradigung der Bundesstraße B 501 vorgesehen war. Diese Begradigung soll nicht mehr erfolgen. Bei einer Nichtaufhebung würde nur noch dieser Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 gelten. Daher wird auch hier ein Aufhebungsbedarf gesehen. Allerdings handelt es sich bei dem Teilbereich um eine Fläche, die willkürlich entstand (siehe Bild 3). Sie ist vor Ort kaum abgrenzbar.

Der Teil 2 liegt somit innerhalb einer öffentlichen Verkehrsfläche und berührt keine privaten Grundstücke.

Insgesamt wird ein städtebauliches Planungserfordernis für die Aufhebung der „Restflächen“ des Bebauungsplanes Nr. 61 und seiner 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 gesehen.

#### Hinweis zur Plannummerierung:

In § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) heißt es: *„(3) Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann (...)“*

Somit sind die Begriffe *„Änderung, Ergänzung oder Aufhebung“* Weiterführungen der *„Aufstellung“*. Da Änderungen und Ergänzungen einzeln oder auch gemeinsam für ein und denselben Plan verwendet werden können, ist kein Grund erkennbar, warum die *„Aufhebung“* einzeln und unabhängig betrachtet werden soll. Zwecks klarer und übersichtlicher Ordnung wird daher die Bebauungsplannummer in der Aufstellung vergeben. Alle folgenden *„Änderungen, Ergänzungen oder Aufhebungen“* erhalten eine aufeinander abgestimmte Numerierung. So ist für jedermann die Reihenfolge der Inkraftsetzung erkennbar und daraus resultierend auch die noch wirksamen Festsetzungen.

### **1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan setzt für den Teil 1 eine Baufläche fest. Bisher dient diese als „Fläche für die Landwirtschaft“. Durch den Wegfall des Bebauungsplanes bleibt dieser landschaftliche Freiraum erhalten.

Weiterhin sind Wald-, Acker- und Verkehrsflächen betroffen, deren Bestand gleichwertig über §§ 34 und 35 BauGB geregelt sind.

Durch die Aufhebung wird sich an den g. Nutzungen nichts ändern. Daher wirken sich diese Aufhebungen nicht erkennbar auf die Umgebung aus.

## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

Der wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet den südlichen Bereich des Teiles 1 als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauN-VO).

Langfristig bestehen keine Bedenken gegen die Bebauung der Fläche, wenn der Gemeinde eine Bebauung verbindliche gesichert werden kann. Daher erfolgt keine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die verbleibenden Bereiche des Teiles 1 und der Teil 2 sind gemäß ihrer vorhandenen Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Landschaftsplan steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Beide Teile liegen im Südosten von Cismar. Der Teil 1 ist im Nordwesten durch die Bebauung „Am Heller“ begrenzt, im Westen durch ein Grundstück am „Wildkoppelweg“, im Süden von einer Waldfläche und im Osten von landwirtschaftlicher Nutzung.

Der Teil 2 ist im Osten und Westen von der Bebauung der Bäderstraße begrenzt. Im Norden führt eine Verkehrsfläche weiter.

Der Teil 2 dient als Verkehrsfläche, der nördliche Bereich des Teiles 1 als Waldfläche und der verbleibende Bereich als landwirtschaftlich genutzte Fläche.

## 2 PLANBEGRÜNDUNG

Nach dieser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 61 und seiner 1. Änderung ist das Plangebiet nach §§ 34 (gilt für Teil 2) bzw. 35 Baugesetzbuch (BauGB) (gilt für Teil 1) zu beurteilen.

Somit werden der Bebauungsplan Nr. 61 und seine 1. Änderung für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ersatzlos aufgehoben.

## 3 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, sind in einem Aufhebungsverfahren nicht erforderlich.

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

### Vorbemerkung:

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:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die 3. Teilaufhebung des geltenden Bebauungsplanes Nr. 61 und seiner 1. Änderung.

### 4.1 Einleitung

#### a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Der Planungszweck ist dem Punkt 1.1 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen dem Punkt 2.

#### b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet nicht.

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

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) kennzeichnet das Plangebiet als „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II kennzeichnet die Fläche als „ländlichen Raum“.

Südlich des Plangebietes grenzt das FFH-Gebiet Nr. 1831-302 „Buchenwälder südlich von Cismar“ an. Dadurch, dass das Plangebiet unverändert gesichert bleibt, erfolgt keine Beeinträchtigung auf dieses Gebiet.

### 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

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

Die entsprechenden Aussagen sind den Punkten 1.1.3 und 1.3 zu entnehmen.

Durch die Planung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Landschaft, biologische Vielfalt, Wasser, Luft/ Klima:

Auswirkungen auf die g. Schutzgüter:

Die Teilaufhebung führt zu keiner Nutzungsänderung im Plangebiet. Die Flächen dürfen so wie bisher bewirtschaftet werden. Bauliche Veränderungen sind nicht zulässig. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Landschaft, biologische Vielfalt, Wasser, Luft und Klima nach derzeitigem

Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

Wechselgefüge zwischen den g. Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Südöstlich liegt das g. FFH-Gebiet. Dessen Erhaltungsgegenstand ist die Erhaltung folgender Lebensraumtypen:

- Waldmeister-Buchenwald und
- Subatlantischer und mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Hainbuchenwald.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wirkt sich nicht auf die Nutzung des Plangebietes aus. Somit erfolgen auch keine Eingriffe oder Beeinflussungen in das FFH-Gebiet.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Die Auswirkungen dieser Planung sind in der Begründung unter Punkt 1.1.3 genannt. Danach wirken sich die Aufhebungen nicht auf die Umgebung bzw. auf die Menschen verschlechternd aus.

D umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Im weiteren Umfeld befindet sich das Cismarer Kloster, welches als Kulturdenkmal eingestuft ist. Dadurch, dass die landwirtschaftliche Nutzung unverändert weiter betrieben wird, erfolgt keine nachteilige Auswirkung auf den Umgebungsbereich des Klosters.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen/Abwässern:

In den Aufhebungsbereichen ändern sich die Emissionen bzw. Abwasserentsorgungsformen gegenüber dem heutigen Zustand nicht.

Abfälle werden nicht verursacht.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Im Gebiet sind keine Maßnahmen zu Energiegewinnung oder –abnahme geplant.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Ziffer 4.2A



H Wechselwirkungen zwischen Tieren, Boden, Wasser und den einzelnen Belangen des Umweltschutzes:

Alle Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

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

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Landschaft, biologische Vielfalt, Wasser, Luft und Klima:

Das Plangebiet wird weiter bewirtschaftet wie bisher. Daher wirkt sich die Teilaufhebung auf keines der Schutzgüter aus. Durch die Aufhebung reduziert sich lediglich der Verwaltungsaufwand in der Gemeinde. Daher ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Das Plangebiet wird weiter bewirtschaftet wie bisher. Daher wirkt sich die Teilaufhebung auf keines der Kultur- und sonstige Sachgüter aus. Durch die Aufhebung reduziert sich lediglich der Verwaltungsaufwand in der Gemeinde. Daher ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Siehe 4.2 a, E–G

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

Es erfolgt durch die Aufhebung keine Veränderung vor Ort, die zu einem Ausgleichsbedarf führt. Somit sind keine eingriffsmindernden Maßnahmen erforderlich.

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

Da genau für diese Flächen kein erkennbares Planungserfordernis besteht, ist keine Prüfung von anderen Planungsmöglichkeiten erforderlich.

## 4.3 Zusätzliche Angaben

a) **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. 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, zeigten sich in den Verfahren nach §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB nicht.

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

Dieser Plan bewirkt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 61 und seiner 1. Änderung. Eingriffe erfolgen nicht. Daher ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

c) **Allgemeinverständliche Zusammenfassung:**

Das Ziel der Planung besteht darin, den Bebauungsplan Nr. 61 und seine 1. Änderung, für eine Fläche aufzuheben, die als Baufläche festgesetzt. Eine Realisierung ist mittelfristig nicht in Aussicht. Somit blockiert dieser Plan andere Planungsvorhaben in Cismar.

Nach der Aufhebung gilt die Fläche, auf Grund seiner Lage abseits des Ortes Cismar, wieder als Außenbereichsfläche. Eine Bebauung ist dann nicht mehr möglich.

Zudem werden die Flächen aufgehoben, für die eine Bauleitplanung nicht erforderlich ist für die weitere Erhaltung der bestehenden Nutzungen.

Bedingt durch die vorhandene Situation ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Aufhebung nicht zu erwarten.

## 5 STÄDTEBAULICHE DATEN

### 5.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich aus einer ca. 1,34 ha umfassende Acker- bzw. Grünfläche zusammen.

### 5.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung ändert sich die Anzahl der Wohnungen und Einwohner in der Gemeinde Grömitz nicht.

## 6 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

## 7 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 3. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 61, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27. September 2012 als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 02.10.2012

(gez. Mark Burmeister)  
- Bürgermeister -

Die 3. Teilaufhebung des Bebauungsplaneses Nr. 61 trat am 10.10.2012 in Kraft.  
Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem 20.09.2012 vor.