

Stand: 18. April 2024

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 74.1 der Gemeinde Grömitz übereinstimmt. Auf Anfrage beim Bauamt der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 74.1

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet in Grönwohldshorst zwischen der B 501 im Norden, dem Kroneichenweg im Süden und Westen sowie der Straße Am Entensoll im Osten



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
stadt@planung-kompakt.de



Verdingring 6a - 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 369 45 920
Fax.: 0395 / 369 45 394
landschaft@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Bauleitplanung	3
2	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	3
2.1	Rechtlich relevante Umweltbelange	3
2.2	Sonstige Umweltbelange	4
2.3	Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange	5
3	Dokumentation des Planverfahrens	5
4	Gründe des gewählten Planungsstandes	6
5	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	9

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:

Enno Meier-Schomburg

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Anja Gebke

B.Sc. Landschaftsplanung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist nach dem Satzungsbeschluss eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Am 18. April 2024 wurde der Satzungsbeschluss von der Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz gefasst.

1 ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Das städtebauliche Planungsziel der Gemeinde besteht darin, das Plangebiet in Grönwohldshorst so planerisch vorzubereiten, dass es zu Zwecken der Sicherung der künftigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung entwickelt werden kann. Dazu ist die Umwandlung einer Außenbereichsfläche im Innenbereich i. S. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) in ein Baugebiet i. S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) kennzeichnet den Teil südlich der B 501 in Grönwohldshorst als ländlichen Raum, der im Schwerpunkt- raum für Tourismus und Erholung liegt.

Nach dem Regionalplan II 2004 gilt der Ort ebenfalls als ländlicher Raum und als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Der Entwurf des Regionalplanes 2023 für den Planungsraum III enthält ebenfalls keine baulichen Einschränkungen für das Gebiet.

Gemäß dem Umweltatlas befinden sich in seinem Bereich keine geschützten Flächen.

Im Süden schließt sich das FFH-Gebiet Nr. 1732-321 an. Das übergreifende Ziel ist die Erhaltung von zwei küstengeprägten, naturnahen mesophilen Buchenwäldern mit standortbedingten Übergängen zu Eichen-Hainbuchenwäldern oder zu Stauden- Eschenwäldern mit geophytenreicher Krautflora.

Die Planung berührt keine Wälder.

Der seit dem 04.08.1999 wirksame Flächennutzungsplan (Az.: 642-512-111-55.16 (NEU)) - mit seinen Änderungen - kennzeichnet die Fläche als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Der wirksame Landschaftsplan steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

Für den südwestlichen Bereich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 72 seit dem 08.06.1995. Durch den Bebauungsplan Nr. 74.1 wird der betroffene Teil neu überplant. Somit gilt nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 74.1 die Neufassung. Ein förmliches Aufhebungsverfahren ist nicht erforderlich.

Dass der Bebauungsplan Nr. 72 wieder in Kraft treten kann, falls der Bebauungsplan Nr. 74.1 nichtig sein sollte, ist der Gemeinde bekannt und gewollt, da die Regelung nach § 30 BauGB eindeutiger ist als die Anwendung des § 34 BauGB.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze zur Bundesstraße B 501 und somit in der 20 m-Anbauverbotszone. Mit der Mail vom 20.06.2018 und beim Termin am 10.12.2021 teilte der Landesbetrieb für Straßenbau – Lübeck – (LBV.SH) mit, dass gegen die Unterschreitung der Anbauverbotszone im Zuge der B 501 auf 11 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 501, von hier keine Bedenken bestehen. Im Rahmen der Bauleitplanung würde diesem Abstand zugestimmt werden. Folgende Auflagen wurden erteilt:

- Private Zufahrten zur B 501 dürfen nicht angelegt werden.
- Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes hat ausschließlich über eine öffentliche Erschließungsstraße zu erfolgen.

Im Verfahren wird ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme gestellt. Die Inaussichtstellung für einen Abstand der Bebauung zum Fahrbahnrand der B 501 von mindestens 11,0 m wurde per Mail am 12.07.2022 erteilt. Dabei wurde die Inaussichtstellung der vorherigen Mail vom 20.06.2018 weiterhin bestätigt.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

2.2 Sonstige Umweltbelange

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs. Aktuell erfolgt die landwirtschaftliche Nutzung als Intensivgrünland, die umliegende bereits bestehende Bebauung unterliegt der Wohn- bzw. der Gewerbenutzung. Die Bundesstraße 501 führt an der Fläche vorbei.

Mit der Festsetzung der Wohnbaufläche wird neuer Wohnraum vorbereitet, der sich in die bestehende Siedlungsflächennutzung einpasst. Die Bewirtschaftung der Fläche als Grünland entfällt dann.

Tiere

Faunistische Erfassungen liegen nicht vor. Vorkommen von Boden- und Gehölzbrütern sowie Fledermäusen können nicht ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Der Geltungsbereich wird als Grünlandfläche intensiv bewirtschaftet, in den Randbereichen bestehen für die Siedlungsbereiche typische, anthropogen geprägte Habitatstrukturen. Vorkommen geschützter Pflanzenarten bzw. von Pflanzenarten der Roten Liste sind nicht zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Die Geltungsbereichsfläche lässt sich zu einem überwiegenden Anteil dem Biotoptyp GAy Artenarmes Wirtschaftsgrünland zuordnen. Die östlichen Randbereiche weisen die Biotoptypen SGg Urbanes Gebüsch mit heimischen Arten und Fly Sonstiges naturnahes lineares Gewässer auf. Die südliche Geltungsbereichsgrenze ist gekennzeichnet durch die Ruderale Staudenflur frischer Standorte RHm und ein Urbanes Gebüsch mit heimischen Arten. Im westlichen Teilbereich befindet sich eine

Sonstige Ruderalfläche RH_y, ein Gewerbegebiet Sl_g und daran angrenzend ein Urbanes Gebüsch mit nichtheimischen Arten SG_f.

Strukturen wie Hecken und Ruderalflächen treten in den Randbereichen auf.

Das FFH-Gebiet 1732-321 „Guttauer Gehege“ befindet sich in 135 m Entfernung zum Geltungsbereich, dazwischen liegt bereits Wohnbebauung.

Mensch

Erhebliche störende Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die über das vorhandene Maß von Lärm-, Staub- oder Lichtbelastungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

Das Gebiet ist bereits durch Verkehrswege erschlossen, sodass der Bau zusätzlicher Verbindungen zur Fläche nicht notwendig ist und keine erheblichen zusätzlichen Belastungen zu erwarten sind.

Weitere Umweltbelange sind nicht berührt.

2.3 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht auszulösen, sind entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorzusehen. Werden Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG ausgelöst, ist ein Antrag auf Artenschutzrechtliche Ausnahme gem. § 45 (7) i. V. m. § 67 BNatSchG zu stellen. Zu berücksichtigen sind die Bauzeitenregelung und die im BNatSchG vorgegebenen Gehölzschnittzeiten. Das Nachtbauverbot ist einzuhalten und auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung ist zu verzichten.

Bei Beachtung dieser Verbote werden, die besonders geschützten und die streng geschützten Arten und ihre Lebensstätten nicht beschädigt oder zerstört.

Geschützte Pflanzenarten konnten im Zuge der Kartierung nicht festgestellt werden.

3 DOKUMENTATION DES PLANVERFAHRENS

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	10.10.2023
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	30.08.2021 – 13.09.2021
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	-
x	Auslegungsbeschluss		10.10.2023
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	22.11.2023 – 04.01.2024
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	22.11.2023 – 04.01.2024
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	18.04.2024

GRÜNDE DES GEWÄHLTEN PLANUNGSSTANDES

Bei der Bereitstellung von Wohnraum hat sich die Gemeinde an die Ziele des Landesentwicklungsplanes – Fortschreibung 2021 – (LEPs) und dem Regionalplan II zu orientieren. Gemäß diesem können Gemeinden in den ländlichen Räumen 10% neue Wohnungen bauen, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2020 und auf den Zeitraum bis zum Jahr 2036.

In der Begründung zum Landesentwicklungsplan 2021 unter B zu 3 steht: „Die Werte von 10 und 15 Prozent beziehen sich auf den Wohnungsbestand 31. Dezember 2020 und den Zeitraum 2022 bis 2036.“ Folglich müssen danach wohl nicht die Neubauten von 2021 angerechnet werden.

Zudem sind Fertigstellungen erst ab dem Jahr 2022 wieder zu beachten.

Die letzten amtlichen Zahlen stammen aus der Volkszählung vom 25.05.1986, die 202 Einwohner in 82 Wohnungen und somit eine Belegungsdichte von 2,5 zählte. Für die gesamte Gemeinde Grömitz wurden 6.578 Einwohner in 3.114 Wohnungen und somit eine Belegungsdichte von 2,1 ermittelt.

Gemäß dem Statistischen Landesamt (gefunden unter https://region.statistik-nord.de/detail/111111111111111111/1/0/759/#meine_region_subsection13_110231.12.2020 = 7.180 am 28.08.2021 um 18 Uhr) wurden am 31.12.2020 genau 7.180 Einwohner in 5.895 Wohnungen und somit eine Belegungsdichte von 1,2 gezählt.

Somit hat die Belegungsdichte in der Gemeinde seit 1986 um 0,9 abgenommen.

Wird diese selbe Abnahme auf Grönwohldshorst umgelegt, so ist von einer Belegungsdichte von ca. 1,6 auszugehen. Somit sind für Grönwohldshorst folgende Zahlen anzunehmen:

Jahr	Einwohner	Wohnungen	Belegungsdichte
06.05.2003	261	163	1,6
25.05.2010	258	161	1,6
09.07.2015	248	155	1,6
05.05.2021	262	164	1,6

Nimmt man den 05.05.2021 an, waren am 31.12.2017 in Grönwohldshorst ca. 164 Wohnungen vorhanden.

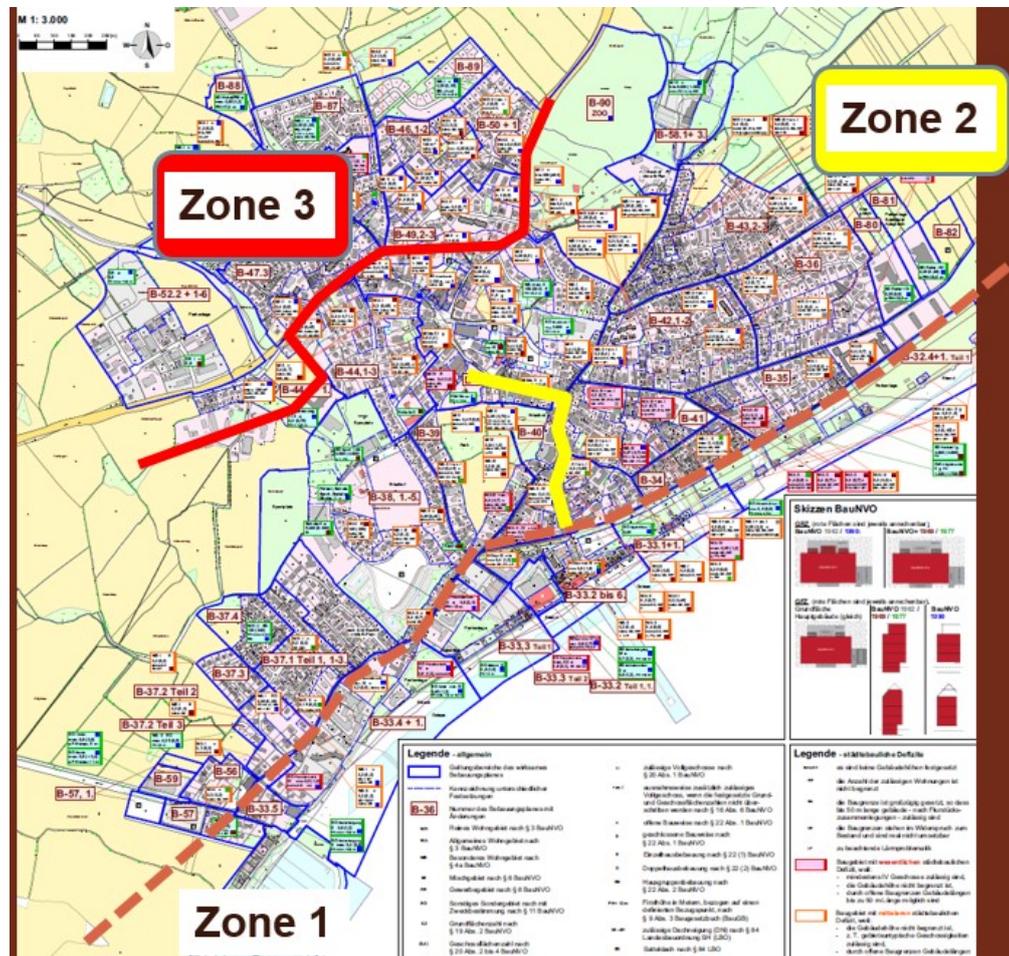
Somit könnten abschließend 17 neue Wohnungen in Grönwohldshorst bis zum Jahr 2036 entstehen. Davon sind schon 4 vorhanden. Demnach bleibt eine Reserve von 13 Wohnungen.

Zurzeit werden außerhalb von Grömitz folgende Wohnungen geplant:

- 9 Wohnungen in Suxdorf über den Bebauungsplan Nr. 10
- 13 Wohnungen in Cismar über den Bebauungsplan Nr. 60, 6. Änderung
- 9 bis 13 Wohnungen in Nienhagen über den Bebauungsplan Nr. 15.

Allerdings wird auf folgende Situation im touristisch geprägten Grömitz hingewiesen:

Da die Ortslage Grömitz an der Ostsee liegt, hat der Tourismus hier eine hohe Bedeutung. Das städtebauliche Ziel der Gliederung des Ortes besteht daher darin, die Nutzungen wie folgt in 3 Zonen zu gliedern:



1. Der direkt an die Ostsee grenzende Bereich zum Vordeichgelände bzw. den daran angrenzenden Bereich (= 1. Zone) dient überwiegend dem Fremdenverkehr. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Meer. Zulässig sind hier vorrangig Nutzungen, die diesem Ziel dienen; einschließlich hochwertiger Hotels, gewerbliche Ferienvermietung, Zweitwohnungen, Läden und Gastronomie.
2. Die zweite Zone schließt sich dem Bereich an und geht bis zur Bundesstraße B 501. Hier dominiert eine Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen, Zweitwohnungen und Dauerwohnungen.
3. Der verbleibende Bereich (= 3. Zone) ist der Bereich nördlich der B 501. Hier hat die Gemeinde vorrangig Baugebiete für die im Ort lebenden Bürger entwickelt. Gerade diese gilt es zu sichern, um auch zukünftig infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Feuerwehr medizinische Angebote etc. vorhalten zu können.

Daraus ergibt sich, dass die Zonen 1 und 2 durch touristische Nutzungen als Wohnstandort zum großen Teil herausfallen. Zudem liegen die Miet- und Kaufpreise der

Wohnungen in diesen Zonen je Quadratmeter so hoch, dass sie für den im Tourismus oder in der Verwaltung arbeitenden Bürger kaum bzw. überhaupt nicht finanzierbar sind.

Diese Entwicklung ist real erkennbar. So

- gab es vor 10 Jahren 3.500 Zweitwohnungen und heute schon 4.000 sowie
- gibt es heute 14.500 Gästebetten (davon 12.500 Betten in Ferienwohnungen).

Um diese genannte Anzahl erfolgte eine Verdrängung der Wohnungen in der Gemeinde, und verbunden, damit der Wegzug der Bürger.

Ein Ersatz der erforderlichen Wohnungen ist in den Zonen 1 und 2 real nicht umsetzbar.

Folglich begrenzt sich der real umsetzbare Bereich für Wohnungen

- auf den nördlichen Ortsrand von Grömitz – der nach dem LEP-Entwurf nur bis zum Jahr 2036 für Neubauten nutzbar sein soll, bzw. durch regionale Grünzüge und feste Baugrenzen im Regionalplan in seiner Entwicklung begrenzt wird, – und durch die öffentliche Bekanntmachung der Planungsziele auf Landesebene – bereits einer finanziellen Verteuerung ausgesetzt wird,
- und auf die übrigen Orte in der Gemeinde, die nach dem LEP-Entwurf sich bis zum Jahr 2036 mit Neubauten nur um insg. 10 % erweitern dürfen.

Dem gegenüber steht von der Gemeinde ermittelte – heutige - Bedarf von ca. 1.830 Wohneinheiten, die der Tatsache geschuldet sind, dass die Wohnungen als Ferienwohnungen und Zweitwohnungen in Grömitz gut vermarktbar sind, und daher auf dem finanzierbaren Markt für die Angestellten in der Touristikbranche nicht finanzierbar sind.

Somit reichen die über den LEP sicher in Aussicht gestellten neuen 244 Wohnungen real nicht aus!

Die Gemeinde ist somit in der Handlungspflicht, in den nächsten 20 Jahren mindestens 2.000 neue Wohnungen schaffen zu können, und dass nicht nur im Hauptort Grömitz.

Im Rahmen der Aufstellung des LEP's hat sich die Gemeinde mit weiteren potentiellen Bauflächen auseinander gesetzt.

Das Plangebiet befindet sich in der gemeldeten Fläche. Sie ist im Flächennutzungsplan als Wohnbauland dargestellt. Diese Fläche ist durch die Gemeinde verfügbar mit der Voraussetzung, dass die Fläche als bedarfsgerechtes Wohnbauland entwickelt wird.

Somit basiert die Fläche auf einem städtebaulichen Gesamtentwicklungskonzept für die Gemeinde. Daher werden hier 4 Wohnungen mehr vorbereitet, als Grönwohldshorst nach dem LEP zugeachtet ist.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

- *Es wird auf den Knick am Rand des Verbandsgewässers verwiesen.* → Gemäß der amtlich erfolgten Vermessung zeigt in dem g. Bereich der Geltungsbereichsgrenze ein sonstiges naturnahes lineares Gewässer, das keinem gesetzlichen Schutzstatus unterliegt. Allerdings handelt es sich dabei um einen Graben des Wasser- und Bodenverbandes Cismar, an dem auch eine Hecke verläuft, die ein Privatgrundstück vom Grundstück des Verbandsgewässers abgrenzt. Als Verbandsgewässer benötigt der Graben in einer Breite von 6 m beidseitig, gemessen ab der Böschungskante, einen Bewirtschaftungsstreifen, der regelmäßig zu pflegen ist. Nur so kann bei Starkregenereignissen ein geordneter Regenwasserabfluss gesichert werden. Die dafür erforderlichen Abstände werden durch den Bauleitplan eingehalten.
- *Die Entwässerung des geplanten Wohngebiets in Grönwohldshorst zwischen Kroneichenweg und Op de Horst über den auf das Grundstück 73/15 befindlichen Graben wird abgelehnt, da es hier zu Überschwemmungen kommt.* → Das Flurstück 73/15 liegt südlich des Plangebietes; also nicht im Plangebiet. An der östlichen Grenze des Flurstückes 73/15 verläuft das Verbandsgewässer 2. Ordnung des Wasser- und Bodenverbandes Cismar mit der Gewässernummer 2.15.2. Gemäß dem „Ausführungsgesetz zum Gesetz über Wasser- und Bodenverbände (Landeswasserverbandsgesetz - LWVG)“ vom 21.12.2007 nehmen die Wasser- und Bodenverbände die in § 2 bezeichneten Aufgaben als Selbstverwaltungsangelegenheiten wahr. Bei der Erschließung von neuen Bauflächen ist nach dem Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ ein Nachweis zum Regenwasserfluss zu erbringen. Hier ist nachzuweisen, dass durch die Planung nicht mehr Regenwasser in die Verbandsgewässer einzuleiten ist, als bisher von den jeweiligen Flächen dort rein fließt. Im Planverfahren ist der entsprechende Nachweis erbracht worden. Ein geordneter Regenwasserabfluss ist danach technisch möglich. Eine Inaussichtstellung liegt entsprechend vor. Somit ist eine Verschärfung der Regenwasserproblematik – gegenüber dem Bestand – nicht zu erwarten. Die Umsetzung des geänderten Regenwasserabflusses im Rahmen der Projektplanung erfolgt nach den allgemein geltenden Richtlinien. Die g. Problematik zum jetzigen Regenwasserabfluss ist unabhängig von dem Plangebiet, weil diese damit nicht verschärft wird. Es ist somit dieser Problematik auf Ebene der Bewirtschaftung der Verbandsgewässer auszuräumen.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 29.07.2023

(gez. Sebastian Rieke)
Bürgermeister