

Stand: 3. März 2023

**Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:**

***Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.***

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG  
ZUR 34. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
DER GEMEINDE GRÖMITZ**



für ein Gebiet am westlichen Ortsrand von Grömitz, nördlich der K 46, nordwestlich des Brenkenhagener Weges und südwestlich des Krähenbergs

Auftragnehmer:



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



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

## Inhaltsverzeichnis

1	<b>Ziel der Bauleitplanung</b> .....	<b>3</b>
2	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>3</b>
2.1	Rechtlich relevante Umweltbelange .....	3
2.2	Sonstige Umweltbelange .....	4
2.3	Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange .....	5
2.4	Dokumentation des Planverfahrens .....	6
4	<b>Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</b> .....	<b>8</b>

### Bearbeiter:

#### Stadtplanung:

**Gabriele Teske**

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

#### Landschaftsplanung:

**Enno Meier-Schomburg**

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

**Friederike Schüller**

B.Sc. Landschaftsplanerin

Gemäß § 6a i. V. m. § 6 Abs. 5 BauGB ist nach dem abschließenden Beschluss eine „*Zusammenfassende Erklärung*“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Am 21. Februar 2023 wurde der abschließende Beschluss von der Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz gefasst.

## 1 ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Planungsziel ist die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Umsetzung von bedarfsgerechten Gemeinbedarfsflächen nach 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a Baugesetzbuch (BauGB) und gemischten Bauflächen i. S. § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), welche der Einleitung einer langfristig neu ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung der Ortslage Grömitz dienen.

## 2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

### 2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) kennzeichnet Grömitz als „Unterzentrum“. Unter der Ziffer 2.2, Ziel 3 heißt es: *„Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken“*. Weiter heißt es unter Ziffer 2.5.2, Ziel 2: *„Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte (...)“*. Somit ist die Planung im Sinne der Vorgaben des LEP's. Die Fläche südlich der B 501 liegt im „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“ und die Fläche nördlich der K 46 in einem „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“.

Nach dem Regionalplan II 2004 liegt das Plangebiet darüber hinaus weitgehend im „*baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes*“.

Gemäß dem Umweltatlas befinden sich in den Bereichen und in deren direkten Umgebungen keine geschützten Flächen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz stellt für das Plangebiet eine „*Fläche für die Landwirtschaft*“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 18a BauGB dar. Innerhalb dieser Fläche liegt das Biotop 71, welches in der Form kaum noch existent ist. Der östliche Bereich sollte zu einem „Ausgleichsfond“ entwickelt werden. Diese Maßnahme wurde bisher nicht umgesetzt.

Diese Darstellungen lassen die Umsetzung der g. Zielvorgaben nicht zu. Daher ist – nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) - die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Für das Plangebiet wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 86.1 erstellt.

Der Landschaftsplan (LP) aus dem Jahr 1997 stimmt weitgehend mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Darüber hinaus sind die Knicks und

Feldhecken im nordwestlichen und südöstlichen Bereich als „in der Regel nach § 15 a (heute § 21) LNatSchG geschützt“ dargestellt. Außer dem Biotop B 71 weist der Landschaftsplan für den Bereich der Plangebiete keine besonderen schutzwürdigen Objekte oder naturschutzfachliche Maßnahmen aus.

Eine Anpassung des Landschaftsplanes erfolgt jedoch erst, sobald großräumigere Planungen erfolgen sollen, die sich wesentlich auf die Grünordnung der Gemeinde auswirken.

## 2.2 Sonstige Umweltbelange

Die Planungen führen zu einer Erhöhung der potentiellen Wohnungen und Gewerbebetriebe in der Gemeinde. Somit können Immissionen von den Plangebieten auf die angrenzenden Bbauungen wirken. Allerdings grenzen alle Gebiete neben Wohn- oder Gewerbegebieten an, deren zulässige Orientierungswerte nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sich nur um 5 dB (A) unterscheiden. Das Nebeneinander solcher Gebiete ist allgemein, ohne Lärminderungsmaßnahmen, zulässig.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vollständig über die Kreisstraße K 46. Somit wirkt sich der Zielverkehr nicht auf die angrenzenden Baugebiete aus.

Allerdings werden parallel zum Bbauungsplan Nr. 86.1 ein Verkehrsgutachten und ein Immissionsgutachten erstellt, die die Detailplanung überprüft und Rahmenvorgaben ermitteln.

Im Norden grenzt ein ca. 0,37 ha großes geschütztes Stillgewässer an, welches im Norden und Westen von einem ebenfalls unter Schutz stehendem Weidenbruchwald umgeben ist. Das in einer Geländesenke befindliche Gewässer wird derzeit als Angeltisch genutzt und ist künstlich ausgeformt. Die Ufer sind steil ausgeprägt. Es haben sich Röhricht-Arten und Uferstauden gebildet.

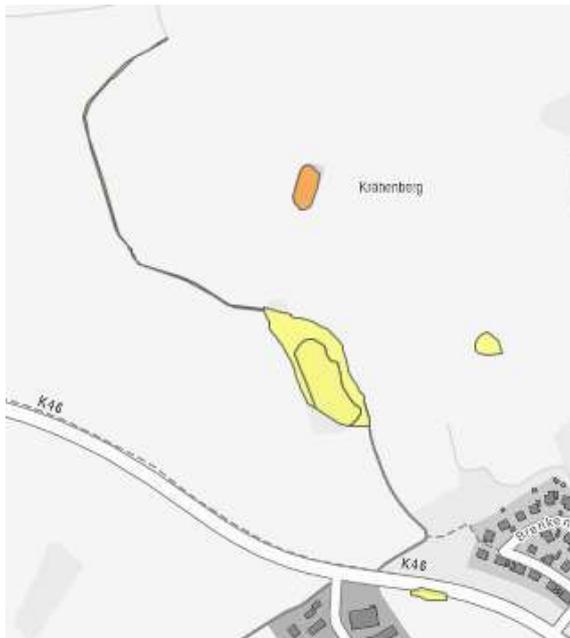


Abbildung: Darstellung der geschützten Biotope, ZeBIS Schleswig-Holstein

Das Stillgewässer ist als Seedurchfluss der Scheidebek gekennzeichnet. Der nordwestliche Teilbereich der Scheidebek ist ebenfalls als geschütztes Biotop dargestellt. Gemäß dem Biotopbogen<sup>1</sup> handelt es sich dabei um ein naturnahes Fließgewässer zur Entwässerung landwirtschaftlicher Nutzflächen. Der Wasserpegel ist auch nach Niederschlägen sehr gering. An der Ostseite verläuft ein Knick. Die Sohle ist überwiegend sandig. Prall- und Gleithänge sind nur angedeutet ausgebildet. Im Rahmen der weiterführenden Planung wird dieses Biotop frei von Eingriffen gehalten.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

## 2.3 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange

Die Planung zieht einen Eingriff in Natur und Landschaft nach sich. Gem. § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Bei den angetroffenen Bodenverhältnissen werden gemäß Runderlass Ausgleichsverhältnisse für vollversiegelte Flächen von 1:0,5 und für teilversiegelte Flächen von 1:0,3 festgelegt. Innerhalb des Bebauungsplangebietes können bis zu 81.250 m<sup>2</sup> überbaut werden. Das Kompensationserfordernis für den zu erwartenden Eingriff in das Schutzgut Boden beträgt rund 40.625 m<sup>2</sup>. Detailliertere Betrachtungen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgen im Bebauungsplan.

Der Geotechnische Bericht vom 25.11.2021, welcher durch das Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf erstellt wurde, besagt unter:

### „7. Versickerung

Die bis zu den Endsondierertiefen erkundeten bindigen Böden weisen Durchlässigkeitswerte von schätzungsweise  $k_f = 1 \times 10^{-6}$  bis  $1 \times 10^{-9}$  m/s auf. Eine etwaige Versickerung von Niederschlagswasser ist in diesen Böden baupraktisch und mit Blick auf den Grundwasserschutz nicht möglich, da auch gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 „...bereits bei Werten  $k_f \leq 1 \times 10^{-6}$  m/s die Versickerungsanlagen lange einstauen und anaerobe Prozesse in der ungesättigten Zone auftreten, die das Rückhalte- und Umwandlungsvermögen ungünstig beeinflussen...“.

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 86.1 festgelegt wird, dass die Regenrückhaltung außerhalb der Bauflächen erfolgt.

---

<sup>1</sup> LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN: Biotopbogen Schleswig-Holstein. Kartenblatt 326266002. Lfd.-Nr. 415. Kartierdatum 10.10.2017

## 2.4 Dokumentation des Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

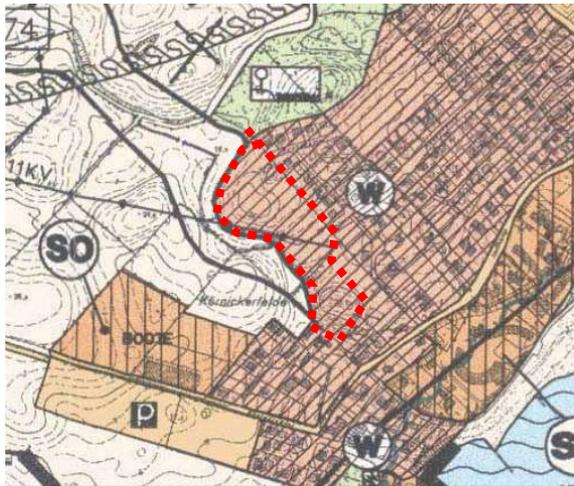
Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 5 BauGB	05.07.2016
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	10.04.2017 – 25.04.2017
x	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	03.04.2017 – 05.05.2017
x	Auslegungsbeschluss		22.09.2022
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	26.10.2022 – 30.11.2022
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	26.10.2022 – 30.11.2022
x	Abschließender Beschluss der Gemeindevertretung	§ 6 BauGB	21.02.2023

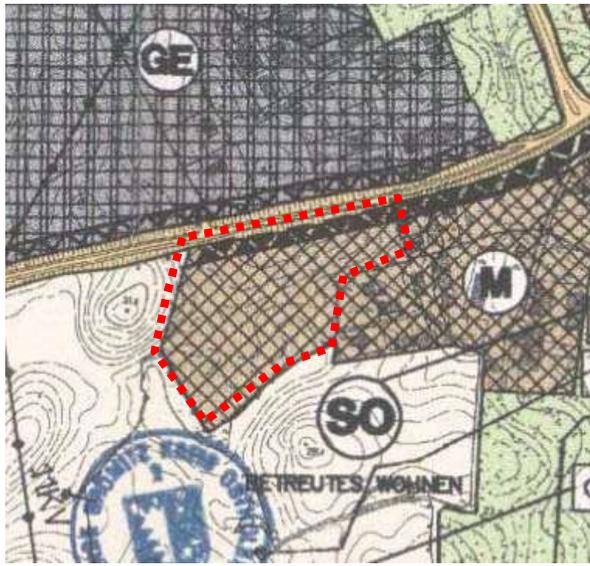
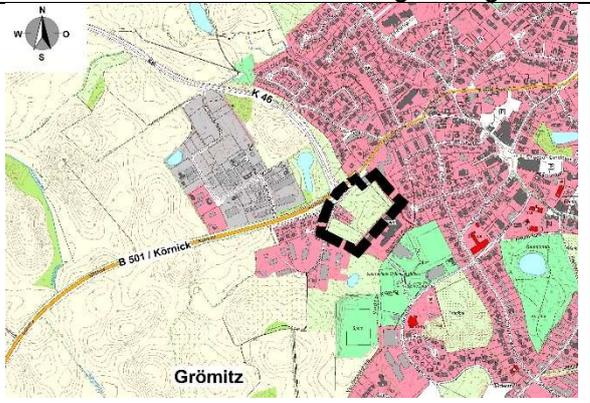
## 3 GRÜNDE FÜR DEN GEWÄHLTEN STANDORT

Zwecks Findung von geeigneten Flächen innerhalb der Ortslage Grömitz wurden im Vorwege alle in Frage kommenden Flächen geprüft. Relevant waren dabei folgende wesentlichen Auswahlkriterien:

- Lage im Ort oder am Ortsrand
- kurzfristige Verfügbarkeit
- Vorhandene Darstellung im Flächennutzungsplan
- Geeignet für einen kompakten Feuerwehrstandort
- Eingriffe in Natur und Landschaft

Aus diesen Auswahlkriterien ergibt sich folgende Bewertung:

Lfd. Nr.	Fläche	Bewertung	Eignung	
			ja	nein
1.	Südwestlicher Bereich von Grömitz zwischen Teichweg und Birkenweg			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Diese soll entsprechend entwickelt werden.</li> <li>- Eine Mischnutzung ist hier nicht gewollt.</li> <li>- Zudem ist das Straßennetz für gewerbliche Nutzungen oder für die Ansiedlung</li> </ul>		X

		<p>eines komplexen Feuerwehrstandortes nicht geeignet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auch ist der Immissionsschutz gegenüber einer Feuerweh, die mehr als 18x im Jahr ausrückt, hier nicht realisierbar auf Grund der angrenzenden Wohngebiete.</li> <li>- Die Fläche ist nicht kurzfristig verfügbar.</li> </ul>		
2.	Westlicher Ortseingangsbereich von Grömitz			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan dargestellt.</li> <li>- Die Fläche ist nicht kurzfristig verfügbar.</li> </ul>		X
3.	zwischen der Neustädter Straße im Nordwesten, der Tankstelle im Nordosten und der Senioren-Residenz "Grömitzer Höhe" im Südosten			X
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan noch als Grünfläche dargestellt.</li> <li>- Hier erfolgt zurzeit das Bauleitplanverfahren Nr. 44.2, 2. Änderung mit dem Ziel hier ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 130 Wohneinheiten zu planen.</li> <li>- Die Erschließung ist ungeeignet für gewerbliche Nutzungen oder für die Ansiedlung eines komplexen Feuerwehrstandortes.</li> <li>- Auch ist der Immissionsschutz gegenüber einer Feuerweh, die mehr als 18x im</li> </ul>		

		Jahr aussrück, hier nicht realisierbar auf Grund der angrenzenden Wohngebiete.		
--	--	--	--	--

**Fazit:** Das geplante gemischte Baugebiet ist aus städtebaulicher Sicht nur an den gewählten Standort umsetzbar. Es fehlt in und um Grömitz herum an vergleichbaren Alternativstandorten.

#### 4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Die untere Naturschutzbehörde verwies in ihrer Stellungnahme vom 30.11.2022 darauf, dass durch die Planung

- ev. ein geschützter Knick überplant wird, für dessen Beseitigung eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich ist (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG). Im weiteren Verfahren ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme von den Biotopschutzvorschriften bei der unteren Naturschutzbehörde mit Angaben zu dem erforderlichen Ausgleich einzureichen.
- lt. Begründung, Kapitel 6.3.2. B das Vorkommen von Haselmäusen im Plangebiet nicht ausgeschlossen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Knickbeseitigung besondere Fristen und Durchführungsbestimmungen zu beachten sind, wenn ein Haselmausvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. Haselmauspapier LLUR).
- ev. ein Vorkommen von Haselmäusen lt. Begründung, Kapitel 6.3.2. B berührt werden könnte. Die Hinweise zum Umgang mit der Haselmaus bei einer Knickbeseitigung sind entsprechend der Vorgaben im Haselmauspapier des LLUR zu überarbeiten.

Die Planung für den nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 86.1 ist noch nicht abgeschlossen. Daher steht der abschließende Entwurf noch nicht.

Die Stellungnahme wird daher dahingehend berücksichtigt, dass der Hinweis im Rahmen der folgenden Bebauungsaufstellungen abschließend geprüft und abgewogen wird.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 17.05.2023

(gez. Mark Burmeister)  
Bürgermeister