

Stand: 9. August 2024

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 24. 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 24. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE GRÖMITZ



für ein Gebiet in Grömitz zwischen der Neustädter Straße im Nordwesten, der Tankstelle im Nordosten und der Senioren-Residenz "Grömitzer Höhe" im Südosten

Auftragnehmer:



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



Verding 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	7
2.4	Dokumentation des Planverfahrens.....	9
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	11

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Bearbeiterin:

Landschaftsplanung:

Anke Bauschke

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsplanerin

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

Am 8. August 2024 wurde der abschließende Beschluss von der Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz gefasst.

1 ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Das städtebauliche Planungsziel der Gemeinde besteht darin, das Plangebiet in Grömitz so planerisch vorzubereiten, dass es zu Zwecken der Sicherung der künftigen städtischen Siedlungsentwicklung als Wohnbaufläche entwickelt werden kann.

2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 kennzeichnet Grömitz als ländlichen Zentralort sowie als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen. Diese kennzeichneten den südlichen Bereich als „*baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes*“.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt weit außerhalb von nationalen und internationalen Schutzgebieten sowie außerhalb von Schwerpunktbereichen oder Verbundachsen des Biotopverbundsystems. Geotope kommen auf dieser Fläche nicht vor.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II gehört das Plangebiet nicht zu einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Avifauna und nicht zu einem Gebiet für historische Knicklandschaften. Grömitz befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Erholungsfunktion.

Gemäß dem Umweltportal befinden sich im Bereich und in seiner direkten Umgebung keine geschützten Flächen.

Nach der Seite „Umweltanwendungen Schleswig-Holstein“ liegen keine kartierten Biotope im Plangebiet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz stellt für den westlichen Teil des Plangebiets eine „*gemischte Baufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar und für die verbleibende Fläche eine „*Grünfläche - Parkanlage*“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB. Diese Darstellungen lassen die Umsetzung der g. Zielvorgaben nicht zu. Daher ist – nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) - die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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. Weiter weist der Landschaftsplan für den Bereich des Plangebietes 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.

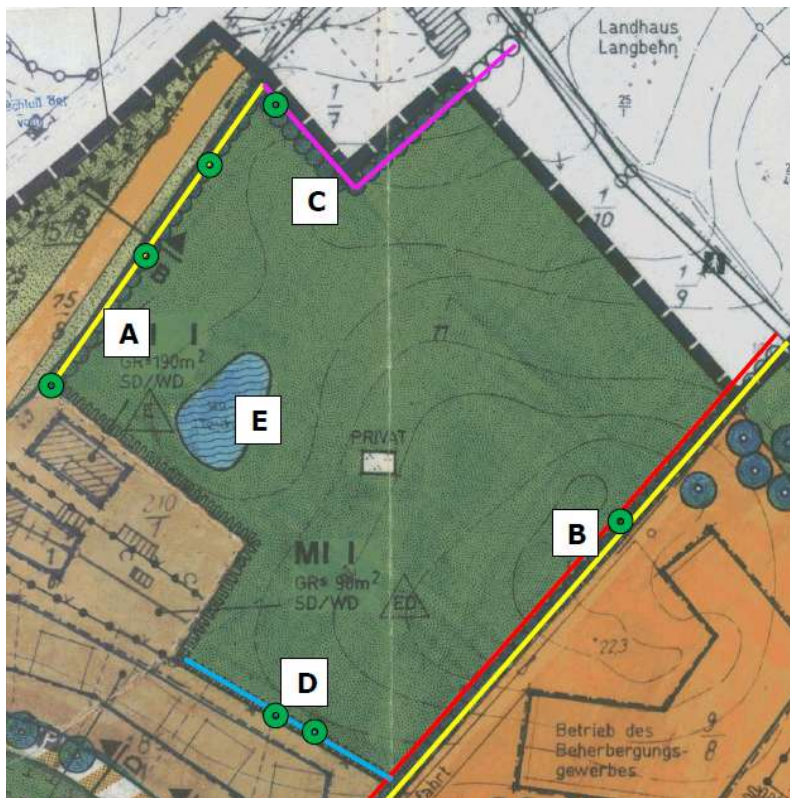
Für den Hauptteil gilt der Bebauungsplan Nr. 44.3 seit dem 29.02.1996. Für die südöstliche Fläche gilt seit dem 15.11.1989 die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 44. Dieser weist hier eine öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB aus, die im Norden sich als Parkanlage darstellt und im Süden als Spielplatz.

Durch die Neuaufstellung des parallellaufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44.3, 2. Änderung und Ergänzung wird der Bebauungsplan Nr. 44, 2. Änderung und Ergänzung in einem Teilbereich überplant und somit Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 44.3, 2. Änderung und Ergänzung.

2.2 Sonstige Umweltbelange

Im Plangebiet befinden sich folgende Grünstrukturen:

Bild 1: Bestand; erstellt von PLANUNG kompakt LANDSCHAFT vom 24.01.2018



- A) geschützter Knick mit Überhängen und mit einem bestehenden Durchbruch
- B) geschützter Knick/Redder mit Überhängen
- C) Gehölzstreifen ohne Wall als Einfassung an der Tankstelle
- D) Ehemaliger Knick mit degradiertem Wall
- E) Teich

Es wurde ein Gutachten von einem Biologen erstellt, der die geschützten Tierarten im Sommer 2022 erfasst hat. Danach ist die Haselmaus in den vorhandenen Knicks nicht festgestellt worden.

Im geschützten Kleingewässer (Nr. E) nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde ein Vorkommen des europarechtlich streng geschützten Kammmolches von sehr großer Bedeutung festgestellt.

Allerdings konnten die Winterquartiere wegen der ungünstigen Beobachtungszeit nicht untersucht werden. Aufgrund der Struktur des Gebietes ist davon auszugehen, dass der nördliche Knick/ Gehölzbereich der Haupt-Lebensraum für den Winter und für die sommerlichen Tagesverstecke ist, in Frage kommen natürlich auch alle anderen Gehölzbereiche des Grundstücks. Somit ist artenschutzrechtlich der Umgang mit dieser Art einer besonderen Prüfung zu unterziehen.

Der Kammmolch benötigt neben der Wasserfläche auch einen Gehölzbereich in Gewässernähe, der Abstand soll nicht mehr als 1.000 m betragen und nicht durch Hindernisse erschwert oder unterbrochen sein. Neben den Tieren unterliegen auch alle Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art dem artenschutzrechtlichen Zugriffsverbot.

Geplant ist die Rodung des nördlichen Knicks an der Neustädter Straße. Die Rodung des südlichen Knicks ist ebenfalls geplant, es soll dort jedoch ein neuer Gehölzstreifen angelegt werden. Allerdings wird auf dem Weg vom Gewässer dorthin die Überbauung mit Tiefgarage eine nahezu unüberwindbare Hürde darstellen.

Im Westen des Grundstücks besteht - durch die externe Bebauung - kein Zugang mehr zu den angrenzenden Gehölzbereichen.

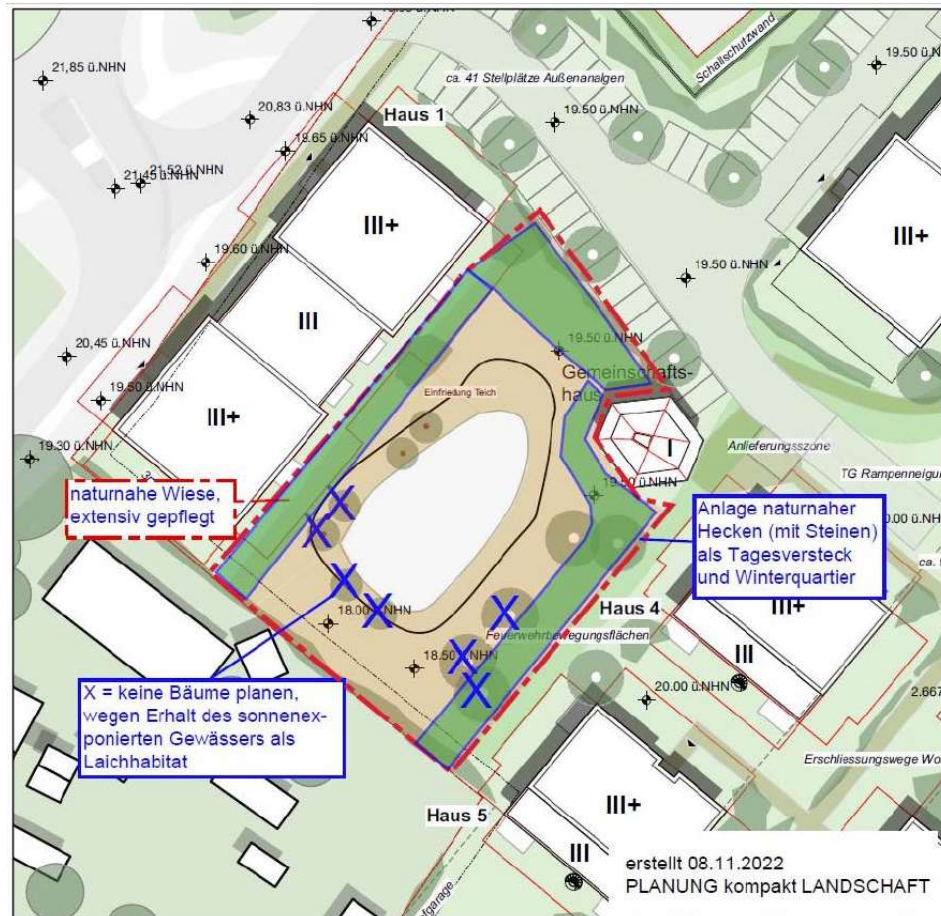
Im Osten werden die geringen Gehölzbestände ebenfalls gerodet oder die Verbindungswege abgeschnitten.

Somit entschwinden alle vorhandenen Gehölze und damit die Tagesverstecke bzw. die vermutlichen Überwinterungsräume des Kammmolches.

Es ergeben sich damit zwei Handlungsoptionen:

Option 1.: Es ist im Umfeld des Gewässers durch Gehölzpflanzungen ein Ersatzlebensraum zu schaffen. Dieser ist artgerecht zu pflegen, d. h. naturnah. Der Bereich ist vor Betreten durch Menschen und Haustiere zu schützen (Zaun). In der nachfolgenden Skizze haben wir die mögliche Flächenentwicklung dargestellt:

Bild 2: Variante 1; erstellt von PLANUNG kompakt LANDSCHAFT vom 08.11.2022



Option 2.: Die Existenz des Kleingewässers ist durch den Klimawandel und die Bautätigkeit mit dem Unterbinden des natürlichen Wasserzulaufs bedroht. Auch ein Dachflächenzulauf wird das Austrocknen kaum verhindern können. Daher kann ein artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag gestellt werden, dass die verbleibenden Tiere durch eine Fachkraft aufgesammelt und geschlossen umgesetzt werden. Dazu ist ein geeignetes Ersatzhabitat zu suchen, dessen Existenz ist durch Maßnahmen zu sichern und dessen naturräumliche Strukturen sind aufzuwerten. Das Ersatzhabitat soll außerhalb des Siedlungsbereiches von Grömitz liegen. Vermutlich ist ein Monitoring notwendig, dass die Maßnahmen in den kommenden Jahren überprüft und ein eventuell notwendiges Nachsteuern der Pflege- und Sicherungsmaßnahmen mit der UNB abstimmt.

Das Kleingewässer ist unabhängig vom Artenschutz weiterhin als geschütztes Biotop nach dem Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz zu erhalten und zu pflegen.

Die Gemeinde hat die Umsetzung der Variante 2 beschlossen.

Die Gemeinde verfügt über eine geeignete Fläche nordwestlich von Nienhagen. Diese ist in der Verpachtung und wird mit Erkenntnisstand vom 24.01.2023 als Wiesenfläche am Randgraben seit dem Jahr 2010 2x jährlich gemäht bei abschließender Abfuhr der Mahd.

Geplant ist nun die Anlage eines Ersatzquartiers für den Kammolch. Die verbleibende Fläche soll als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 86.1 entwickelt werden mit dem Ziel, den gesamten Bereich ökologisch aufzuwerten.

Bild 3: Lage des Standortes der Variante 2; Google vom 10.01.2023, um 16 Uhr



Im Parallelverfahren wurden die dafür erforderlichen Anträge nach dem BNatSchG gestellt. Die Genehmigung zur Umsiedlung einer Kammolch-Population aus dem Gebiet des BPlanes Nr. 44.3 Grömitz wurde am 29.08.2024 durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S.-H. erteilt.

Die beiden Knicks (Nr. A und B) sollen beseitigt werden, um eine optimale Nutzung des Plangebietes zu ermöglichen. Der Ersatz wird außerhalb des Plangebietes erbracht (siehe Anlage 3). Ein entsprechender Antrag für alle Knickbeseitigungen zusammen wurde gestellt. Die Genehmigung liegt seit dem 11.07.2023 vor (Kreis Ostholstein; Az.: 6.20.2- 55.42.03.16-23-0002).

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

2.3 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange

Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche im Zuge der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes werden unvermeidbare Eingriffe vorbereitet. 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).

Die Eingriffsregelung sowie die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt und im Kapitel 8 Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB der Begründung dargelegt. Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bildet dabei die Verwaltungsvorschrift „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht –

Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“.

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 44.3 der Gemeinde Grömitz ein Verlust der Fläche als Nahrungs- und Lebensraum für Tiere wie Amphibien und Vögel möglich. Ebenso kann Lebensraum für Pflanzen verloren gehen.

Kommt es zu Eingriffen in die gesetzlich geschützten Biotop, ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen. § 30 BNatSchG ist bei der Bebauung der W-Fläche zu beachten.

Im Zuge der Baufeldberäumung und der baulichen Umsetzung kann es zur Auslösung der Verbotstatbestände gem. § 39 BNatSchG und § 44 BNatSchG kommen. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind umzusetzen. Bei Auslösen der Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes ist eine Artenschutzrechtliche Ausnahme gem. § 45 (7) i. V. m. § 67 BNatSchG beim Landesamt für Umwelt zu beantragen.

Auf Grundlage des „informellen städtebaulichen Planungskonzeptes“ werden freie Flächen im innerstädtischen Bereich genutzt. Somit wird sparsam mit sparsam mit Boden und Fläche umgegangen.

Auf extensiver Grünfläche werden bei Umsetzung des Bauvorhabens für die wohnbaulichen Anlagen 12.663 m² Fläche in Anspruch genommen.

Bodenfunktionen gehen teilweise oder vollständig verloren. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird auf der Ebene des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Landes Schleswig-Holstein „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ ermittelt und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.

Direkte Versickerungsfläche für anfallende Oberflächenwasser geht durch die Neuversiegelung verloren. Die Existenz des Kleingewässers ist durch den Klimawandel und die Bautätigkeit mit dem Unterbinden des natürlichen Wasserzulaufs bedroht. Zur Erhaltung des Gewässers wurde daher mit der UNB eine künstliche Einleitung anfallender Niederschlagswasser auf der Bebauungsfläche festgelegt. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind vorzusehen. Damit geht das Wasser dem Raum nicht verloren.

Von einem baubedingten Eintrag (grund)-wassergefährdender Stoffe durch das Bauvorhaben ist bei ordnungsgemäßem Betrieb der Baugeräte nicht auszugehen. Die Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind anzuwenden.

Ein Nachweis über die schadlose Abwasserentsorgung und Regenwasserableitung wird auf den nachfolgenden Planungsebenen erbracht.

Die durch die Neubebauung zusätzlich versiegelten Flächen führen zu einer sommerlichen Aufheizung und erhöhten Staubentwicklung. Durch Anpflanzungen kann die Staubbinding erhöht werden. Durch Festlegung, keine Schottergärten zwischen

Verkehrsfläche und Ferienhaus anzulegen, wird eine Erhöhung der Erwärmung des Kleinklimas vermieden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt einen Eingriff in das Schutzgut Landschaft dar, der durch die im Umfeld bestehenden baulichen Anlagen (Seniorenresidenz, Mehrfamilienhäuser, Gewerbepark) und durch die angrenzende Lage zur Neustädter Straße/ Bundesstraße 501 weitgehend abgemildert wird. Die Wohnbebauung gliedert sich optisch in die Umgebung innerhalb der Stadt Grömitz ein. Um den Eingriff in das Landschaftsbild auszugleichen, sind Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 44.3 durchzuführen.

Auf der Ebene des parallelen Verfahrens zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 44.3 sind daher Festsetzungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zu den Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung vorzunehmen.

Im Weiteren wurde eine „Schalltechnische Untersuchung“, Bericht-Nr. ALK 1646.23952023 G/V, vom ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 29.03.2023, erstellt. Diese hat die Auswirkungen der Umgebung auf das Plangebiet untersucht und umgekehrt. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen werden daher im Bereich des Geltungsbereiches der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 44.3 erforderlich.

2.4 Dokumentation des Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 5 BauGB	24.11.2016
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	10.04.2017 – 25.04.2017
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	03.04.2017 – 25.04.2017
x	Auslegungsbeschluss		30.11.2023
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	01.02.2024 – 07.03.2024
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	01.02.2024 – 07.03.2024
x	Abschließender Beschluss der Gemeindevertretung	§ 6 BauGB	08.08.2024

3 GRÜNDE FÜR DEN GEWÄHLTEN STANDORT

Im Jahr 1998 ist ein Entwicklungskonzept für den westlichen Ortsrand von Grömitz erstellt worden. Dieser Entwicklungsbereich wurde durch die Bebauungspläne Nr. 85, 86 und 89 überplant und wird z. Z. abschließend umgesetzt. Zudem fehlen Erweiterungsflächen für Gewerbenutzungen in Form von reinen Gewerbeflächen, aber auch Mischnutzungen. Somit ist die Gemeinde auch aus dem Grunde angehalten, sich mit

der Entwicklungsausrichtung des Hauptortes Grömitz für die nächsten 15 bis 20 Jahre auseinander zu setzen.

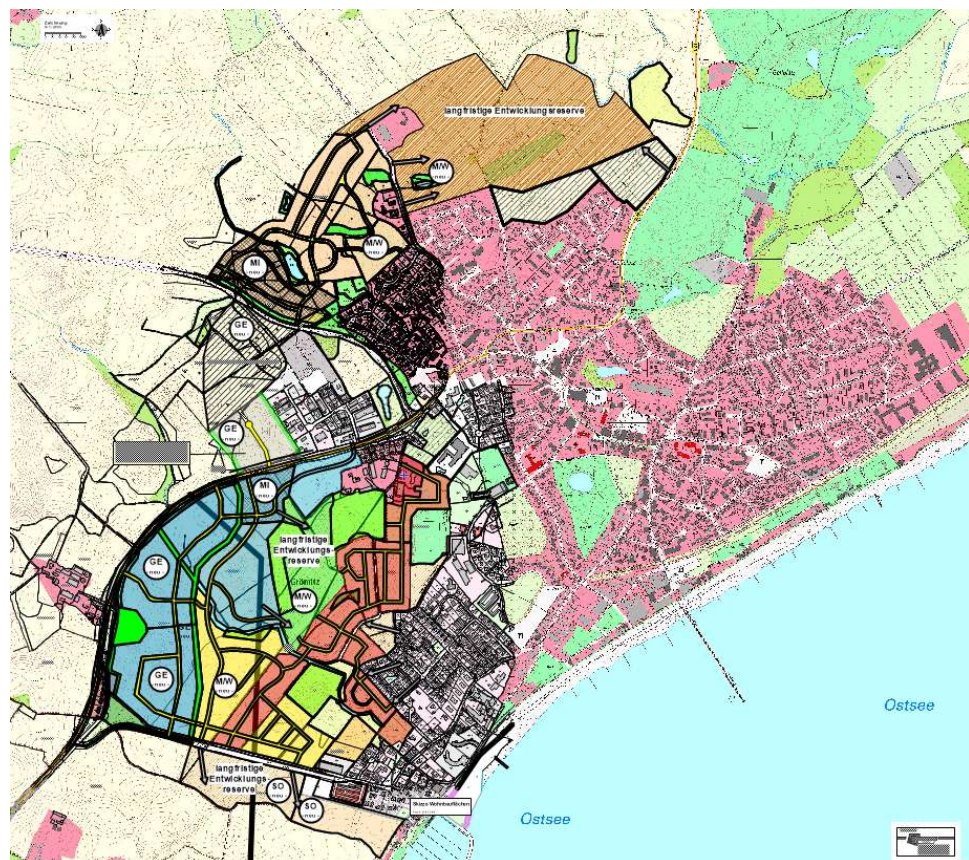
Dabei ist zu beachten, dass die Flächen östlich von Grömitz tiefer als 3,00 m über Normalhöhennull (NHN) liegen, die als überschwemmungsgefährdet gelten und für umfangreiche bauliche Entwicklungen kaum in Frage kommen. Auch wurde das Landesnaturschutzgesetz geändert, welches nun einen durchgängigen Bauverbotsstreifen zur Ostsee von 150 m vorschreibt.

Auf Grund der nun vorliegenden Situation wurde von der Gemeindevertretung festgestellt, dass ein gemeindlicher Handlungsbedarf dahingehend besteht, sich mit der zukünftigen Flächennutzung in seiner Gesamtheit auseinander zu setzen. Aus diesem Grunde beschloss die Gemeindevertretung am 12.07.2016 ein „*informelles städtebauliches Planungskonzept*“, welcher die potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohn-, Misch- und Gewerbenutzungen in den nächsten bis zu 50 Jahren darstellt (siehe Bild 1).

Bei diesem Konzept wurden alle potentiellen Bauflächen betrachtet. Dabei ist mitzubeachten, dass viele Flächen häufig nicht erwerbbar bzw. verfügbar sind. Daher muss die Gemeinde von vornherein mehrere Varianten betrachten und auf Umsetzbarkeit prüfen.

Dass sich die Gemeinde nur bedarfsgerecht entwickeln kann (also nicht alle Flächen), ist ihr bewusst und städtebaulich auch so gewollt.

Bild 4: „*informelles städtebauliches Planungskonzept*“ mit Entwicklungsstand vom 12.03.2021



Auf Basis dieses Konzeptes hat die Gemeinde in den letzten Jahren geprüft, welche Flächen:

- für eine kurzfristig Entwicklung geeignet sind,
- welche Flächen durch die Gemeinde erworben werden können,
- die eine gute Erschließung an das regionale Verkehrsnetz haben und
- keine erhöhten Immissionsschutzansprüche haben,

Das Ergebnis war, dass in der ersten Phase das Gebiet am westlichen Ortsrand von Grömitz, nördlich der K 46, entwickelt werden kann um hier die Feuerwehr, einen Kindergarten und eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe neu anzusiedeln. Gleichzeitig soll das Gebiet zwischen der Neustädter Straße im Nordwesten, der Tankstelle im Nordosten und der Senioren-Residenz „Grömitzer Höhe“ im Südosten zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden.

Damit diese Zielsetzung frühzeitig in den überregionalen Planungen berücksichtigt werden, erfolgte am 11.07.2016 eine gemeinsame Ortsbegehung mit

- dem damaligen Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten Schleswig-Holstein, Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
- der damaligen Staatskanzlei
- dem Kreis Ostholstein.

Es wurde im abschließenden Protokoll festgestellt, dass die Entwicklungsflächen keine regionalen Grünzüge berühren und daher bedarfsgerecht entwickelt werden können.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Im Planverfahren kamen keine neuen Erkenntnisse auf, die nicht bereits durch die vorliegenden Gutachten erkannt und abgearbeitet worden sind.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 12.12.2024

(gez. Sebastian Rieke)
Bürgermeister